

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.

02.08.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäftsnummer: 180 K 016-019/24



Objekte:

3 Teileigentume und 1 Wohnungseigentum an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C, 45219 Essen, Gemarkung Kettwig, Flur 65, Flurstück 174, gelegen im KG, EG und 1.OG (siehe nächste Seite)

Wertermittlungsstichtag

(= Qualitätsstichtag): 14.06.2024

- 180 K 016/24 3.690 / 100.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 10** des Aufteilungsplanes, Wohnung, gelegen im 1.OG hinten gemäß Aufteilungsplan
Wohnungsgrundbuch von Kettwig Blatt 6407
Verkehrswert: 94.000,00 Euro
- 180 K 017/24 7.279 / 100.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 2** des Aufteilungsplanes, Büro, gelegen im EG links gemäß Aufteilungsplan
Teileigentumsgrundbuch von Kettwig Blatt 6399
Verkehrswert: 118.000,00 Euro
- 180 K 018/24 4.830 / 100.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 7** des Aufteilungsplanes, Ladenlokal, gelegen im EG rechts gemäß Aufteilungsplan
Teileigentumsgrundbuch von Kettwig Blatt 6404
Verkehrswert: 72.000,00 Euro
- 180 K 019/24 11.530 / 100.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 1** des Aufteilungsplanes, Ladenlokal, gelegen im KG gemäß Aufteilungsplan
Teileigentumsgrundbuch von Kettwig Blatt 6398
Verkehrswert: 131.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	4
B. Grundlagen	5
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	11
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	19
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	28
2.3 Massen und Flächen	38
3. Verkehrswertermittlung	40
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	40
3.2 Bodenwertermittlung	42
3.2.1 Bodenrichtwert	42
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	43
3.3 Ertragswertermittlung	45
3.3.1 Ertragswert	50
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 10	56
3.3.3 Ertragswert des Teileigentums Nr. 2	58
3.3.4 Ertragswert des Teileigentums Nr. 7	59
3.3.5 Ertragswert des Teileigentums Nr. 1	61
3.4 Sachwertermittlung	63
3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 2	66
3.4.2 Sachwert des Teileigentums Nr. 7	68
3.4.3 Sachwert des Teileigentums Nr. 1	70
3.5 Vergleichswertermittlung	72
3.5.1 Immobilienrichtwert	75
3.5.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 10	76
3.6 Verkehrswerte	77
3.6.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 10	77
3.6.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 2	78
3.6.3 Verkehrswert Teileigentum Nr. 7	79
3.6.4 Verkehrswert Teileigentum Nr. 1	79

Anlagen

Literaturverzeichnis, Grundrisse, Schnitt

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 02.05.2024, Geschäftsnr. 180 K 016-019/24:

180 K 016 bis
19/24



AMTSGERICHT ESSEN

BESCHLUSS

In den Verfahren zur Zwangsversteigerung
der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher

Grundbuchbezeichnung:

von Kettwig Blatt A) 6407, B) 6399, C) 6404, D) 6398

A) BV Lfd. Nr. 1: 3.690/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kettwig Flur 65, Flurstück 174, Hof- und Gebäudefläche, Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C, Größe 11,90 a, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 10 des Aufteilungsplanes.

B) BV Lfd. Nr. 1: 7.279/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kettwig Flur 65, Flurstück 174, Hof- und Gebäudefläche Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C, Größe 11,90 a, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 2 des Aufteilungsplanes.

C) BV Lfd. Nr. 1: 4.830/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kettwig Flur 65, Flurstück 174, Hof- und Gebäudefläche Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C, Größe 11,90 a, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 7 des Aufteilungsplanes.

D) BV Lfd. Nr. 1: 11.530/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kettwig Flur 65, Flurstück 174, Hof- und Gebäudefläche Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C, Größe 11,90 a, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Eigentümer:

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

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

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Tiefbauamt der Stadt Essen vom 06.06.2024.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Auszug aus dem Geoportal der Stadt Essen zwecks Baulasten.
 - 1.4 Auszug aus dem Geoportal der Stadt Essen zwecks Denkmalschutzliste.
 - 1.5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 21.05.2024.
 - 1.6 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.05.2024.
 - 1.7 Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Kettwig, Blatt 6407, 6399, 6404, 6398 vom 28.05.2024 bzw. 19.03.2024.
 - 1.8 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
 - 1.9 Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 1228/1986 vom 23.12.1986 und zugehörige Aufteilungspläne, Änderung der Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 150/1987.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
 - 1.11 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.12 Immobilienrichtwert für die betreffende Zone.
 - 1.13 Einsicht in die Hausakte der Stadt Essen.
 - 1.14 Diverse Mietspiegel für Gewerbeflächen, u.a. RDM, IVD, immopromeo.
 - 1.15 Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.
2. Eigentümer:
3. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die
4. Als Zwangsverwaltung wurde die Anwaltskanzlei eingesetzt.
 - 4.1 Inbesitznahmeberichte, Informationen der Hausverwaltung.
5. Durchgeführter Ortstermine:
 - 5.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 14.06.2024:
Teilnehmer:
Mieter des Teileigentums Nr. 1
Frau , Vertreterin der Gläubigerin
Herr , Vertreter der Gläubigerin
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger.

Es konnten an dem Ortstermin das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 im KG sowie das zu bewertende Teileigentum Nr. 7 im EG besichtigt werden. Ebenso die Vorder- und Rückseite des Hauses, die Außenanlagen, die Kellerräume sowie das Treppenhaus. Das zu bewertende Wohneigentum Nr. 10 im 1.OG konnte nicht besichtigt werden, da an dem vereinbarten Termin niemand öffnete. Auch das zu bewertende Teileigentum Nr. 2 konnte nicht besichtigt werden, da die Mieterin an diesem Tag nicht anwesend sein konnte.

5.2 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 08.07.2024:

Teilnehmer:

Mieterin des Teileigentums Nr. 2

Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger.

Es konnte an dem Ortstermin das zu bewertende Teileigentum Nr. 2 im EG besichtigt werden.

5.3 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herr Ingo Heppner erstellt wurden:

Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung, Fotoreportage.

6. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der ersten Ortsbesichtigung, 14.06.2024 festgelegt.

7. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 83 Seiten. Hierin sind 2 Anlagen mit 4 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in sieben 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.

Parkplätzen. Das Stadtteilzentrum von Kettwig ist in ca. 700 m erreichbar.

Das Stadtzentrum von Essen und der Hauptbahnhof sind in ca. 13 km erreichbar.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 5,5 km an der Auffahrt Essen-Kettwig zur A 52. Im Süden von Kettwig verläuft die S-Bahnlinie. Die Haltestelle Essen-Kettwig Bahnhof liegt in einer Entfernung von ca. 750 m. Auf der Ringstraße befindet sich in ca. 250 m eine Bushaltestelle.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Lageklasse 4 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 1,08).

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt auf der Hauptstraße. Die zu bewertenden Wohn- und Teileigentume befinden sich am Rand des Stadtteilzentrums von Kettwig.

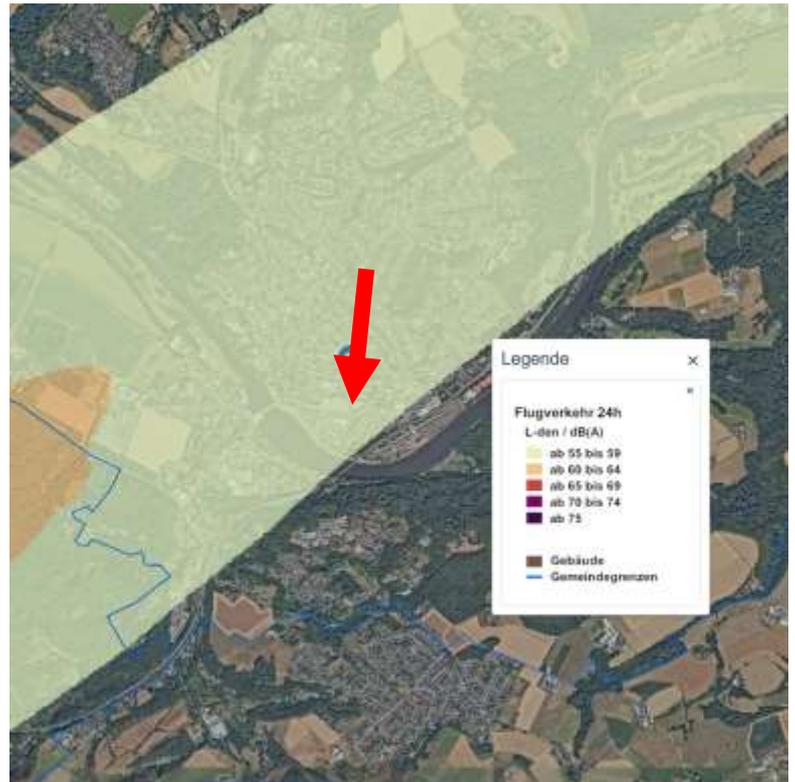
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Ein-bis zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss als denkmalgeschützte Villa in offener Bebauung. In der Umgebung befinden sich Gebäude unterschiedlicher Bauart, Wohn- und Geschäftshäuser.

Immissionen:

Die Hauptstraße befindet sich in der Einflugschneise des Flughafens Düsseldorf, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen ist.

Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel mehr 55-59 dB(A) für den Fluglärm.



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



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

1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 174, eingefügt:



**Stadt Essen
Katasteramt**

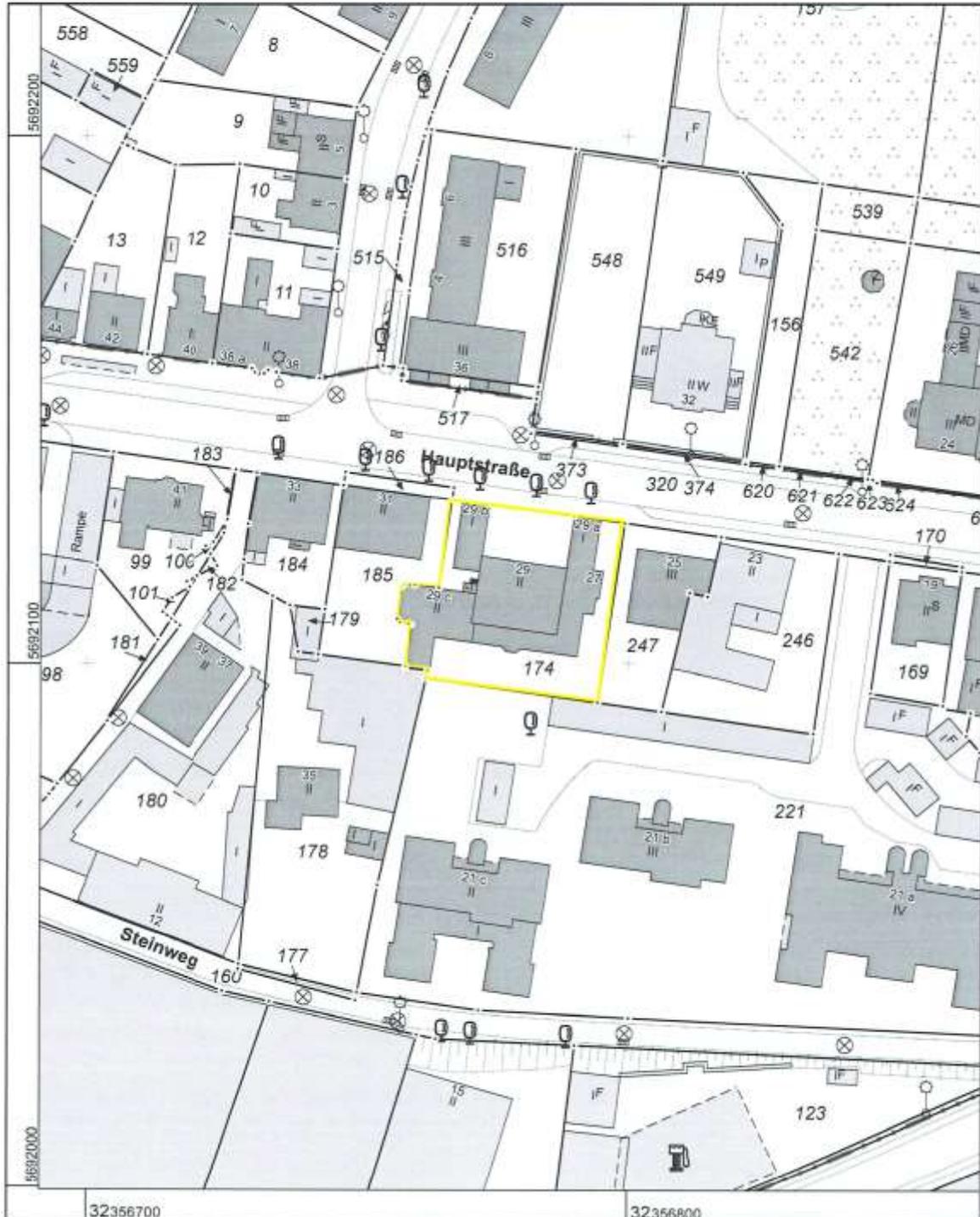
Lindenallee 10
45127 Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

- mit kommunalen Ergänzungen -

Flurstück: 174
Flur: 65
Gemarkung: Kettwig
Hauptstr. 29, Essen u.a.

Erstellt: 21.05.2024
Zeichen: EI-Nr. 1535



Flurstück 174:

Straßenfront:	Ca. 32,00 m zur <i>Hauptstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 35,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 34,00 m.
Grundstücksgröße:	1.190 m ² , gesamtes Grundstück.
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig mit Versprüngen auf der südwestlichen Seite.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Hauptstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Hauptstraße</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn; beiderseitige Gehwege. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten zwischen Bäumen auf der Seite des zu bewertenden Grundstücks und in Parkreihen auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die Anliegerfronten zur <i>Hauptstraße</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen nicht vor.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinkheiten:	Es handelt sich um ein ein- bis zweigeschossiges freistehendes U-förmig angelegtes Villengebäude sam in offener Bebauung. Links und Rechts schließen sich Häuser unterschiedlicher Bauart an. Das Gebäude wurde U-förmig errichtet und schließt teilweise an den öffentlichen Verkehrsraum an. An der linken Grundstücksgrenze führt eine Einfahrt in den rückwärtigen Grundstücksteil. Die Einfriedung erfolgt hier zum Nachbargrundstück durch hohe Sträucher, teilweise durch einen Holzlattenzaun ergänzt. Die rückwärtige

Hofffläche wird durch einen Stahlgitterzaun mit Sträuchern zum angrenzenden Nachbargrundstück begrenzt. An der rechten Grundstücksseite führt ein Weg zu dem Teileigentum Nr. 1 im KG und einem Seiteneingang des Hauses. Hier befinden sich Sträucher zwischen dem Weg und dem Nachbargrundstück. Die Grundstücksgrenze verläuft in dem daran anschließenden Teil unmittelbar an der Gebäudekante.

Anmerkung:

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuches von Kettwig Blatt 6407:

Leibniz-Nr. des Grundstücks		Gemeinschaftsverhältnis		Liegenschaft		Merkmal und Lage		Größe	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	3.699	/ 100.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	65	174	808- und Gebäudefläche, Raupstr. 27, 29, 29a, 29b, 29c			11,90
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 10 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Klarlegung der 22. des anderen Miteigentumsanteils 100.000. währendes Sondereigentumsrechte - Kettwig Blatt 6398 bis Blatt 6410 - dieses Blatt zusammen - beschränkt. Der Eigentümer bedarf zur Veränderung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht.</p> <p>a) bei Veränderung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie</p> <p>b) bei Übertragung des Eigentums in Wege der Zwangsversteigerung. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Beschlüsse vom 23. Dezember 1980, 18. Februar 1987 und vom 6. November 1987 Bezug genommen. Eintragung am 25. November 1987.</p>									

Die Grundbücher der Teileigentume Nr. 1, Nr. 2, Nr. 7 und haben den gleichen Wortlaut mit den entsprechenden Anteilen und Nummern.

In **Abteilung II** der Grundbücher von Kettwig Blatt 6407, 6399, 6404 und 6398 bestehen, abgesehen von den Eintragungen der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, keine Eintragungen.

Anmerkung Abt. III

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Für das Flurstück 174 mit insgesamt 7 Teileigentumen und 6 Wohnungseigentumen wurden laut Teilungserklärung bzw. Änderung der Teilungserklärung keine besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Auskunft aus dem Geoportal der Stadt Essen besteht zu Lasten des Grundstückes keine Eintragung.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung:

„In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstückes kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschadensverzichtserklärung abgegeben wurde. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

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

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Flurstück 174: Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 30.06.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 26/75 „Hauptstr., Ringstr. Steinweg, Ruhrstr. (Kern- und Gewerbegebiet)“.

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:

- offene Bauweise
- MK- (Kerngebiet)
- Max. III-geschossige Bebauung
- Geschossflächenzahl 1,5
- Grundflächenzahl 0,5
- Baugrenzen

I. Nutzung

Für die Grundstücke im Planbereich wird die Art der baulichen Nutzung ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie folgt festgesetzt:

- a) Die nach § 7 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässige Ausnahme für Kerngebiet (MK) wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- b) Die nach § 7 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO zulässige Ausnahme für Kerngebiete (MK) wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Kerngebietes (MK) im allgemeinen gewahrt bleibt.
- c) Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen für Gewerbegebiete (GE) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Gewerbegebietes (GE) im allgemeinen gewahrt bleibt.
- d) Auf allen Grundstücken im Planbereich, auf welchen die überbaubaren Flächen festgesetzt sind, bleiben untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 7 Abs. 3 Landesbauordnung NW i. d. F. vom 27. Jan. 1970 (GV NW S. 96) – BauO NW – mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen ausgeschlossen.
- e) Gem. § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (GV NW S.433) in o.a. Fassung wird zum Schutz und zur Erhaltung des als Baudenkmal geltenden Gebäudes im Westen des Planbereichs Ecke Haupt-/Ruhrstraße, dessen Grundfläche durch Baugrenzen - 19.65 x 8.37 m – als Rechteck festgesetzt ist, folgende Festsetzung getroffen:
 1. Das Baudenkmal ist in seiner architektonischen Eigenart und insbesondere in seinem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten.
 2. Für dieses Gebäude wird eine Anzeigepflicht für Werbeanlagen aller Art gem. § 103 Abs. 2 Ziff. 2 BauO NW vorgeschrieben und der Einbau ortsfester, vor die Fassade vorspringender Warenautomaten gem. § 103 Abs. 1 Ziff. 2 BauO NW für unzulässig erklärt.

II. Bauweise:

- a) Im Gewerbegebiet (GE) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zulässig. Von den Grundstücksgrenzen ist der Bauwuch einzuhalten.
- b) Auf den Grundstücken mit der Festsetzung "Gewerbegebiet" (GE) wird nach § 8 Abs. 4 BauNVO die Nutzung eingeschränkt. In diesen Bereichen sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen.
- c) Gem. § 8 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert:
 1. In den Randbereichen der Grundstücke, parallel zu den Straßen verlaufend, dürfen nur Verwaltungs- und Bürogebäude (einschl. evtl. notwendiger Wohnungen) errichtet werden. Das gleiche gilt für den gesamten Grenzbereich zum östl. angrenzenden MK-Gebiet im Planbereich.
 2. Alle anderen Gebäude, insbesondere diejenigen mit Produktionsstätten, sind in den Innenbereichen der im GE-Gebiet liegenden Grundstücke anzuordnen.

III. Baugestaltung:

- a) Im Gewerbegebiet (GE) sind die Gebäude in den Randzonen zu den Straßen, sofern sie ausschließlich die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zugelassenen Wohnungen enthalten, mit einem Satteldach zu versehen. Für alle übrigen Gebäude wird das Flachdach vorgeschrieben.
- b) Im Kerngebiet (MK) sind die in bis zu 3-gesch. Bauweise zulässigen Wohngebäude an der Hauptstraße mit einem Satteldach zu versehen.

Im übrigen Planbereich sind die Dächer als Flachdächer auszubilden.
- c) Bei Satteldächern sind als Dacheindeckung nur blaugraue oder lederbraune bzw. dunkelengobierte Dachziegel zu verwenden. Auch eine Schiefereindeckung ist zulässig.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. auf Seite 19). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt (außer hinterer Anbauerweiterung).

Denkmalschutz:

Das Flurstück 174 ist in der Denkmalliste der Stadt Essen als Baudenkmal „ehemalige Fabrikantenvilla“ aufgeführt. Das Baudenkmal wurde am 10 Juli 1986 unter der Nummer 179 eingetragen.

Auszüge aus der Denkmalliste der Stadt Essen:



Denkmalliste Stadt Essen

Untere Denkmalbehörde - St. A. 65 -

ES-150 06.82

B&H

Strasse / Nr. Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C			
Stadtbezirk IX	Stadtteil Kettwig (49)	Gemarkung Kettwig	
Lfd.-Nr. 179	Eintr.-Datum 10.07.1986	Flur 65	Flurstück 174
Art des Denkmals Baudenkmal		Kurzbeschreibung Wohnhaus ehem. Fabrikantenvilla	
<p>Darstellung der wesentlichen Merkmale des Denkmals</p> <p>Es handelt sich um eine zweigeschossige Villa aus der 2. Hälfte des 19. Jhs. mit quadratischem Grundriß sowie Walddach mit abgeflachter Spitze und Dachterrasse. Straßenseitig besitzt die Villa 5 Fensterachsen, die Mittelachse ist durch einen Eingang mit Oberlicht und darüberliegenden Balkon mit originalen Eisengitter betont.</p> <p>Der Bau zeichnet sich durch seine beiden seitlichen, weiß verputzten Flügelaubauten und den dadurch in Verbindung mit dem Hauptbau gebildeten, zur Straße hin gelegenen, repräsentativen Vorfahrtshof aus. Weiterhin wird der Eindruck der Gesamtanlage neben der strengen architektonischen Gliederung durch das original erhaltene Gitter bestimmt, das den Hof zur Straße hin abschließt.</p> <p>Das Haus verdeutlicht die für Kettwig wichtige klassizistische Bautradition und verweist als ehem. Fabrikantenvilla auf eine wesentliche ortsgeschichtliche Entwicklungstendenz in 19. Jh. Es repräsentiert den Typ der herrschaftlichen Fabrikantenvilla aus der Frühindustriellen Periode und ist damit ein typischer</p>			
Kst.-Ausstellungsstücke			

Foto(s)



Das hier einseitig genannte Objekt ist (sind) ein

- Baudenkmal(e) i. S. des § 2 (u. 2) DSchG.
- Bodendenkmal(e) i. S. des § 2 (u. 5) DSchG, da es (sind) bedeutend ist (sind) für
- die Geschichte des Menschen.
- Städte und Siedlungen
- die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse

Die Erhaltung und Nutzung dieser(ser) Baudenkmal(e) / Bodendenkmal(e) liegt aus

- künstlerischen
- wissenschaftlichen
- volkskundlichen
- städtebaulichen

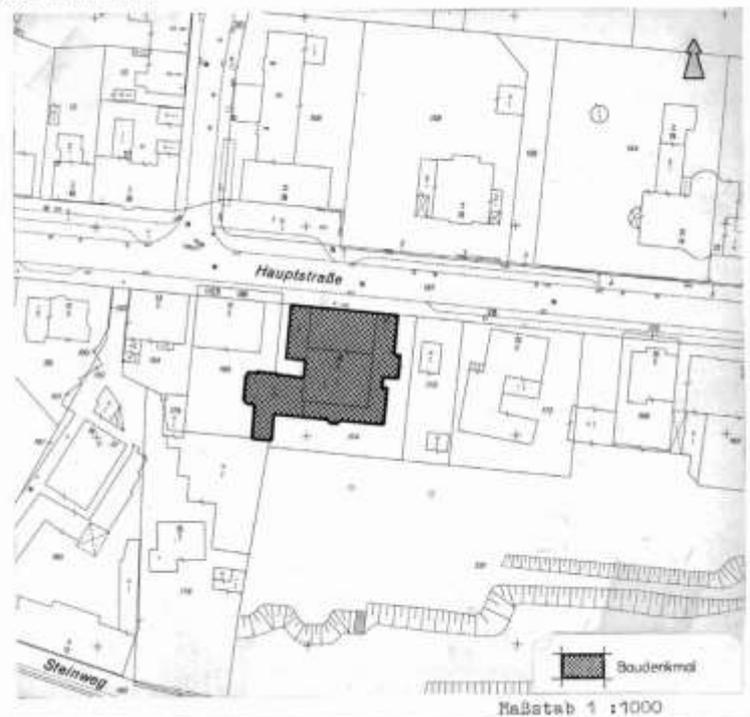
Gründen im öffentlichen Interesse

Planungs- und Baurecht

Hinweise auf Sachakten

Hinweise auf Inventare, Literatur, Archivquellen, Zeichnungen, Fotos, Karten u. a.

Lageplan u. a. Darstellungen





Denkmalliste Stadt Essen

Untere Denkmalbehörde - St. A. 65 -

65-155 06.82

Blatt 2

Strasse / Nr. Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C			
Stadtbezirk IX	Stadtteil Kettwig (49)	Gemarkung Kettwig	
Lfd.-Nr. 179	Eintr.-Datum 10.07.1986	Flur 65	Flurstück 175
Art des Denkmals Baudenkmal		Kurzbeschreibung Wohnhaus ehen. Fabrikantenvilla	
<p>Darstellung der wesentlichen Merkmale des Denkmals</p> <p><u>Fortsetzung Hauptstraße 29</u></p> <p>Bestand der industriekulturellen Entwicklung der früheren Tuchmacherstadt Kettwig. Die vorgenannten Gründe bestätigen die ortsgeschichtliche Bedeutung des Gebäudes für Kettwig und damit auch die Bedeutung für die Geschichte der Stadt Essen.</p> <p>Wegen seines für Kettwig ortsbildprägenden Charakters liegt die Erhaltung und Nutzung des Gebäudes im öffentlichen Interesse.</p>			
Hist. Ausstattungslücke			

Foto(s)

2. Gebäudebeschreibung

- Art des Gebäudes:** Ein- bis zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Teilunterkellert. Massivbauweise.
Insgesamt 6 Wohnungseigentume und 7 Teileigentume.
Zu bewerten sind folgende Sondereigentume:
- SE Nr. 1: Massagestudio im KG
 - SE Nr. 2: Beautysalon im EG links
 - SE Nr. 7: Ladenlokal im EG rechts
 - SE Nr. 10: Wohnung im OG rechts
- Baujahr:** **Ca. 1900.**
- 1925 Umbau linker Flügel.
28.12.1937 Bauschein IV.85/37.
3.2.1938 Bauschein 12/38 Einfamilienhaus in Wohnhaus mit 5 Wohnungen umzubauen.
22.8.1939 Bauschein 12/38 Gebrauchsabnahme Einfamilienhaus in Wohnhaus mit 5 Wohnungen umzubauen.
22.08.1939 Gebrauchsabnahme Bauschein IV.85/37 EG 3 Wohnungen, 2 Wohnung im OG.
24.08.1953 Bauschein 94/1953 Anbau an das bestehende Wohnhaus.
24.2.1961 Bauschein 34/1961 Umbauarbeiten im Haus.
28.06.1984 Bauschein 63-22-03033/83 zum Umbau des Hauses.
14.10.1986 Abgeschlossenheitsbescheinigung für 7 Teileigentume und 6 Wohnungseigentume.
01.12.1987 Gebrauchsabnahme Bauschein 63-22-03033/83 zum Umbau des Hauses.
16.05.2019 Bauschein 61-52-02276-2019 zur Nutzungsänderung des Laden zur Kindertagesstätte.
14.06.2019 Bauschein 61-52-02276-2019 Gebrauchsabnahme.
15.01.2013 nachträglicher Bauschein 61-52-06962-2012 zur Nutzungsänderung der Gaststätte im KG als mali-thai Massagebetrieb.
06.02.2013 nachträglicher Bauschein 61-52-06962-2012 Gebrauchsabnahme.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die Vorderfassade. Das Villengebäude wurde vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Links und rechts hat es 2 vorgezogene Flügel. Im linken Flügel befindet sich das Teileigentum Nr. 2, im rechten das Teileigentum Nr. 7. An der rechten Grundstücksseite führt ein Weg zur Kellertreppe vom Teileigentum Nr. 1. Alle 3 Teileigentume haben einen eigenen Eingang.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die linke Gebäudeseite. Hier führt eine gepflasterte Zufahrt in den hinteren Grundstücksteil.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf den rechten Weg, der zum Teileigentum Nr. 1, Massagstudio, führt. Er hat rote Klinkerpflaster. Die Einfriedung zum rechten Nachbarn erfolgt durch Hecken und Sträucher. Vereinzelt stehen ein paar Stahlzaunelemente mit Verzierungen.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick auf den Treppenabgang zum Teileigentum Nr. 1, Massagestudio. Ein Stahlzaun dient als Einfriedung. Die Stufen der Treppe haben einen Belag aus Spaltklinker. Diese sind an einigen Stellen gebrochen. Links (nicht im Bild) führt ein kleiner Weg mit einer kleinen Treppe in den Seiteneingang des Haupthauses.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick auf die rechte hintere Gebäudefassade. Der gepflasterte Bereich davor gehört bereits zum Nachbargrundstück. Die Fassade zeigt an mehreren Stellen Feuchtigkeitsspuren, die konstruktiv bedingt sind.



Bild 06
Übersichtsbild

Blick auf die Rückseite des Hauses. Im Hintergrund sieht man die Fenster des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 10. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Das Obergeschoss ist in Teilbereichen zurückgezogen. Die Fenster haben überwiegend Oberlichter. Im Vordergrund sieht man die gepflasterte Hoffläche. Hier befinden sich mehrere Stellplätze, die gem. Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung stehen.



Bild 07
Übersichtsbild

Blick in den Vorgarten. Über einen halbkreisförmigen Weg aus Mosaikpflaster gelangt man zu den seitlichen Eingängen der Flügel und zum Haupteingang. Der Vorgarten ist umsäumt von Sträuchern und Bäumen. Über eine kleine dreistufige Betontreppe gelangt man zum Hauseingang.



Bild 08
Eingang mit Windfang

Blick vom Hausflur in Richtung Windfang mit Haustür. Die Haustür ist aus Holz und stammt aus dem Baujahr. Auf dem Boden sind Keramikplatten verlegt. Der Windfang wird durch eine große Glasanlage mit Rundbogen abgegrenzt. Die Wände im Windfang sind mit Marmor verkleidet. An der rechten Seite sieht man die Briefkastenanlage aus dem Baujahr.

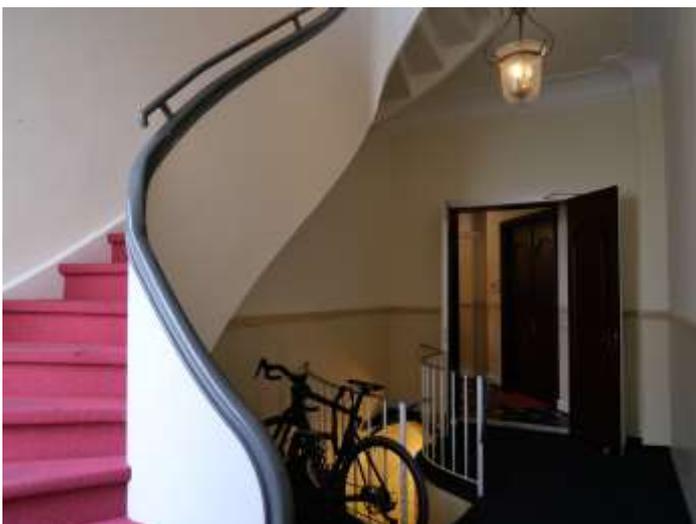


Bild 09
Treppenhaus

Blick in das Treppenhaus. Links sieht man die Holztreppe zum Obergeschoss. Die Stufen haben einen Teppichbelag. Das Geländer ist aus Holz mit einem Holzhandlauf. Geradeaus sieht man den Flur, der zum Windfang führt. Die Wände im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen.



Bild 10
Keller

Blick in einen Kellerraum. Man sieht hier Farbabplatzungen an den Außenwänden. Der Boden hat einen Estrichbelag.

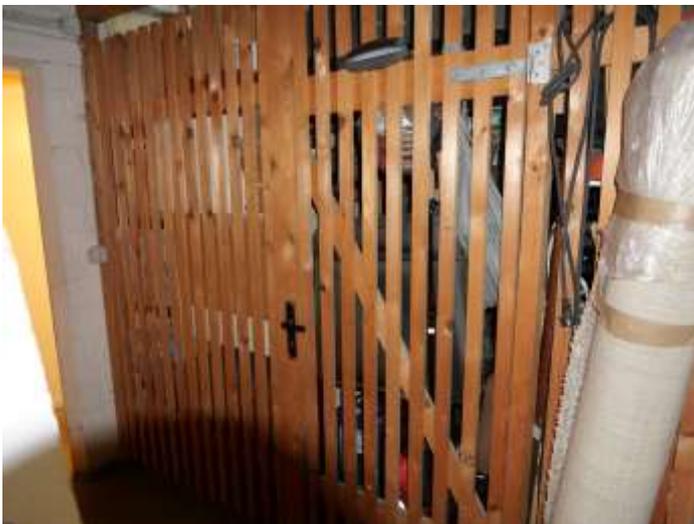


Bild 11
Keller

Blick auf 2 Kellerräume, welche den Wohnungseigentumen zugeordnet sind. Sie haben Trennwände und Türen aus Holzbretterverschlagen. Die Kellerwände sind unverputzt und gestrichen. Einer der beiden Keller soll zum zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 10 gehören. Laut Aussage einer Miteigentümerin des Hauses sollen die Aufteilungen der Kellerräume nicht mehr stimmen.



Bild 12
SE-Nr. 10, Wohnung

Blick auf die Wohnungseingangstür der zu bewertenden Wohnung Nr. 10. Die Wohnungseingangstüren sind aus Holz mit Kassetten in einer Holzzarge. Die zweiflügeligen Fenster im Treppenhaus sind aus Holz mit einer Einfachverglasung. Die Fensterbänke sind ebenfalls aus Holz. Teilweise sind die Fenster mit einer Außenvergitterung ausgestattet.



Bild 13
SE-Nr. 1, Massagestudio
 Blick in den Empfang. Die Mauerwände sind mit großen Bögen als Durchgang versehen. Auf dem Boden sind Keramikplatten verlegt. Die Wände und Decken sind verputzt und gestrichen.



Bild 14
SE-Nr. 1, Massagestudio
 Blick vom Empfang in einen Flur. Gleiche Ausstattung. In den Wänden sind teilweise Aussparungen eingelassen.



Bild 15
SE-Nr. 1, Massagestudio
 Blick von einem Flur in den WC Bereich für Kunden. Die Wände sind hier raumhoch gefliest. Die Decke ist abgehängt und hat integrierte Beleuchtungskörper. Hier befinden sich 2 abgetrennte WCs für Damen und Herren. Der gemeinsame Vorbereich ist mit einem Waschbecken ausgestattet.

**Bild 16****SE-Nr. 1, Massagestudio**

Blick in einen der Massageräume. Die Podeste haben einen Laminatbelag. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Ein kleines Kellerfenster dient der Belichtung.

**Bild 17****SE-Nr. 1, Massagestudio**

Blick in den Aufenthaltsraum. Hier steht noch die Großküche der ehemaligen Gaststätte. Die Wände sind raumhoch gefliest. Auch der Boden hat einen Keramikplattenbelag. Rechts sieht man die Tür zu einem Vorratsraum. Hier befinden sich die Heizungstherme und ein nicht mehr in Betrieb befindlicher Kühlraum.

**Bild 18****SE-Nr. 2, Beautysalon.**

Blick in den Empfangs- bzw. Warteraum. Links sieht man die Eingangstür aus Holz, die man über eine kleine Treppe vom Vorgarten erreicht. Auf dem Boden befindet sich ein Holzbelag. Am Ende sieht man einen großen Einbauschränk, der durch das Fenster ausgespart ist. Das Holzfenster an der rechten Seite hat Butzenscheiben in Einfachverglasung.



Bild 19
SE-Nr. 2, Beautysalon.
Blick in den rechten Bereich des Empfangs,- bzw. Warteraums. Die Wände sind verputzt und mit einer Glasfasertapete versehen. In dem Pfeiler rechts neben dem Fenster mit Butzenscheiben befindet sich die Gastherme. Die Tür rechts neben dem Spiegel führt zu einem kleinen Raum mit Teeküche und von dort gelangt man in das WC. Geradeaus sieht man den Durchgang zum Behandlungsraum.



Bild 20
SE-Nr. 2, Beautysalon.
Blick in den Behandlungsraum. Vor den einfachverglasten Fenstern wurden Holzfenster mit Isolierverglasung vorgesetzt. Auf dem Boden befindet sich ein Holzbelag. In den Wandaussparungen wurden Holzregale und Einbauschränke integriert.



Bild 21
SE-Nr. 2, Beautysalon.
Blick in das WC. Die Wände sind raumhochgefliest, darüber Putz und Anstrich. Ausstattung mit Handwaschbecken und WC. Der Boden hat ebenfalls einen Keramikplattenbelag.



Bild 22

SE-Nr. 7

Blick auf den Hauseingang des Teileigentums Nr. 7. Über 3 Steigungen erreicht man die Holztür mit Isolierverglasung. Rechts sieht man eines der beiden Außentore zu dem Villengebäude.



Bild 23

SE-Nr. 7

Blick in den einen Raum des Teileigentums Nr. 7. Rechts sieht man die Hauseingangstür. Der Boden hat einen Vinylbelag. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Im Eckbereich zur Decke wurden Stuckleisten angebracht.



Bild 24

SE-Nr. 7.

Blick in das Bad. Ausstattung mit Walk-In-Dusche, WC und Waschbecken. Auf dem Boden liegt ein Keramikplattenbelag. Die Dusche hat eine Echtglasabtrennung. Das Bad wird über eine Schiebetür mit Spiegel erschlossen (nicht im Bild).

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung 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 offen-sichtlichen und vorherr-schenden 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, Hin-weisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausfüh-rung 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 Schiefhlagen durch Set-zungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenun-terschiede gemacht werden.

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan entnommen.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisse in den Anlagen):

- KG:** Teilunterkellert. Treppenaufgang, Flur, Waschküche, Hausanschlussraum, Kellerräume der Wohnungs- und Teileigentume.
- SE-Nr. 1, zu bewertendes Teileigentum (ehemalige Gaststätte, aktuell Massagestudio):** Windfang, Personalraum, Empfang, Kunden WC, Personal WC, Vorratsraum, Aufenthaltsraum, Flur, Massageräume, Küche, Kellerräume, zweiter Ausgang zur Rückseite.
- EG:** Hauseingang mit Windfang, Flur und Treppenhaus. Zugang zu den Teileigentumen Nr. 3 (Kindergarten), Nr. 4, 5, 6 (jeweils Büro),
- SE-Nr. 2, zu bewertendes Teileigentum (Beautysa-lon):** Eigener Eingang, Warteraum, Kleine Küche, WC, Behandlungsraum.
- SE-Nr. 7, zu bewertendes Teileigentum (Leerstand):** Eigener Eingang, Büroraum, Bad.

SE-Nr. 8, Wohnungseigentum: Eigener Eingang, Diele, Küche, Wohnen, Treppenabgang zum Keller mit Kellerraum, Treppenaufgang zum OG mit Flur, Bad, Schlafzimmer mit Balkon.

1. OG:

Treppenhaus,

SE-Nr. 9: Eine 4-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Essbereich, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer mit eigenem Bad.

SE-Nr. 10 (zu bewertendes Wohnungseigentum):

Eine 1-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche und Wohn-/Schlafzimmer.

SE-Nr. 11: Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Wohnzimmer, Küche, Flur, Abstellraum, Bad und Schlafzimmer.

DG:

Treppenhaus,

SE-Nr. 12: Eine 1-Zimmer-Wohnung mit Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Bad und Treppenaufgang zu Abstellraum im Spitzboden.

SE-Nr. 13: Eine 1-Zimmer-Wohnung mit Wohn-/Schlafzimmer und Küchenzeile, Bad und Treppenaufgang zu Abstellraum im Spitzboden.

Spitzboden:

2 Abstellräume der Wohnungseigentume Nr. 12 und 13.

Rohbau:

Umfassungswände:

Mauerwerk. KG: 54 cm und 25. EG und OG: 42 cm und 28 cm. Laut Planunterlagen.

Fassade mit Putz und Anstrich mit baujahrstypischen Stilelementen, Gesimse, etc.

Innenwände:

Mauerwerk.

KG: 52 cm und 25 cm. EG und OG: 10 cm, 15 cm, 54cm und 56 cm. Laut Planunterlagen.

Geschossdecken:

Betondecken, Betonkappendecke mit Stahlträger über dem Kellergeschoss.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Walmdächer. Anbauten mit Flachdach.
Dachdeckung:	Schiefereindeckung, Flachdach mit bituminösen Bahnen.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Treppenhaus: angewendelte Holzterappe zu dem Obergeschoss mit Holzbrüstung, angewendelte Betontreppe in den Keller. Kelleraußentreppe aus Beton, davon eine Treppe mit Klinkerbelag (Eingang zum SE Nr. 1)
Fußböden:	Windfang/Flur mit Keramikplattenbelag. Treppenhaus mit Teppichbelag. Keller mit Fliesen und Estrich.
Wände:	Eingangsbereich mit Marmorverkleidung. Treppenhaus und Flure: Putz und Anstrich. Keller Mauerwerk, teilweise Putz und Anstrich.
Decken:	Eingangsflur/Treppenhaus mit Putz und Anstrich.
Fenster:	Treppenhaus: Einfach verglaste Holzfenster, teilweise mit Vergitterung.
Türen:	Hauseingangstür: Holztür mit Oberlicht aus dem Baujahr. Wohnungseingangstüren, Holzkassettentüren in Holz- zarge.
Elektroinstallation:	Einfache Ausführung.
Heizung:	Gasetagenheizungen.
Barrierefreiheit:	Es besteht keine Barrierefreiheit. Die Wohnungen sind allesamt nur über das Treppenhaus zugänglich. Außerdem Außentreppe.

Besondere Bauteile:

- Innenliegender Eingang ins Ladenlokal.
- 3 Kelleraußentreppe.
- mehrere Außentreppe zu den Hauseingängen.
- Französischer Balkon über dem Hauseingang.
- 7 Giebelgauben.
- 1 Flachdachgaube.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich hier um eine ehemalige freistehende Villa, die um 1900 errichtet wurde. Sie besteht aus einem Hauptgebäude und 2 nach vorne geführten Flügeln an der linken und rechten Seite. Im Jahr 1986 wurde das Gebäude in Wohn- und Teileigentum umgewandelt. Es befinden sich hier 7 Teileigentume und 6 Wohnungseigentume. Das unter Denkmalschutz geführte Gebäude befindet sich in einem hochwertig ausgestatteten Zustand mit Instandhaltungsstau. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Es zeigen sich mehrere Stilelemente. An der Fassade zeigen sich Verfleckungen wie Laufspuren von Wasser sowie kleinere Risse. Teilweise sind die Flecken an den Gesimsen konstruktionsbedingt. Der Eingang zum Hauptgebäude befindet sich in der Mitte des Hauptgebäudes. Über 3 Steigungen und einem Vorpodest erreicht man den Hauseingang. Es handelt sich hier um eine große doppelflügelige Holztür mit Oberlicht. Daran schließt sich ein Windfang an. Die Wände sind hier mit Marmor verkleidet, auf dem Boden sind Keramikplatten verlegt. Daran schließt sich eine große Holztür mit Verglasung und Rundbogen an. In dem daran anschließenden Flur befinden sich an der Wand die Briefkästen aus dem Baujahr. Von dort gelangt man in das Treppenhaus. Der Boden hat hier einen Filzteppich, die Wände sind verputzt und gestrichen. Eine lang gewendelte Treppe aus Beton führt in den Keller. Die Flure und Räume sind recht eng. In einem Raum befinden sich eine Waschmaschine und ein Trockner mit Münzeinwurf. An den verputzten Außenwänden sieht man Putzabplatzungen. Die Kellerräume der Wohnungen sind durch Holzbretterschlägen abgetrennt.

Bei den Fenstern im Treppenhaus handelt es sich um Holzfenster mit Einfachverglasungen, bedingt durch den Denkmalschutz. Teilweise haben die Fenster eine Stahlvergitterung. An einigen Fenstern platzt die Farbe ab.

Die Dächer sind unterschiedlich ausgeführt. So gibt es Walmdächer und Flachdächer. Die Walmdächer haben eine Schindelverkleidung, die Flachdächer sind mit bituminösen Bahnen versehen. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zink. Ein Wohnungseigentum im Obergeschoss hat eine Dachterrasse. Laut Aussage einer Eigentümerin müssen die Dächer und Terrassen saniert werden. Das wird auch dadurch bestätigt, dass die Mieterin des Teileigentums Nr. 2 Wasserschäden aufgrund eines undichten Daches hat. Laut Wirtschaftsplan der Hausverwaltung betrug die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 ca. 107.000 €. Es wird davon ausgegangen, dass die zu tätigen Arbeiten über die Erhaltungsrücklage gedeckt sind und keine Sonderumlagen erhoben werden.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist.

Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, ist kein Energieausweis erforderlich.

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.

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 10 (Wohnung)

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Teileigentum Nr. 10 liegt im 1. OG hinten. Zuzüglich Kellerraum.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Gemäß Teilungserklärung handelt es sich um eine 1-Zimmerwohnung mit Flur, Bad, Küche und Wohn-/Schlafzimmer. Die Wohnfläche wurde mit ca. 40 m ² der Teilungserklärung entnommen.
Ausstattung:	Über die tatsächliche Aufteilung und Zustand kann keine Aussage getroffen werden, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist vermietet.
Baulicher Zustand:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da an den vereinbarten Terminen der Eigentümer nicht öffnete. Die Bewertung erfolgt aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 2 (Beautysalon)

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Teileigentum Nr. 2 liegt im linken Villenflügel und ist über einen eigenen Eingang vom Vorgarten erreichbar.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Aufteilung mit großem Warteraum mit Zugang zu einer kleinen Teeküche und einem großen Behandlungsraum. Von der Teeküche gelangt man zu einem WC. Die Nutzfläche wurde mit 62 m ² ermittelt.
Fußböden:	Holzbodenbelag in den beiden großen Räumen. Fliesenbelag in Teeküche und WC.
Wände:	Überwiegend Glasfasertapete. WC ca. 2 m hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich.
Decken:	Putz und Anstrich.
Türen:	Innentüren: Holztüren in Holzzargen.
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung.
Vermietungszustand:	Vermietet als Beautysalon.

Gemäß Teilungserklärung sind die Räume des TE Nr. 2 als Büro ausgewiesen. In den unterschiedlichen Bauzeichnungen der Stadt Essen sind die Räume teilweise als Büroräume, teils auch mal als Laden eingetragen.

Eine Nutzungsänderung für das TE Nr. 2 von Büro zu BeautySalon ist nicht gesichert, da in den von der Stadt Essen zur Verfügung gestellten Unterlagen keine diesbezügliche Genehmigung zur Nutzungsänderung vorhanden ist. Aufgrund der geringen Lärmimmission ist eine weitere Duldung der tatsächlichen Nutzung jedoch wahrscheinlich. Siehe auch Auszug aus der Teilungserklärung §5:

§ 5**Umfang der Nutzung**

- (1) Die im Erdgeschoß gelegenen Teileigentumseinheiten dürfen nur einer Nutzung zugeführt werden, welche für die Wohnungseigentümer nicht mit einer unzumutbaren Belästigung, z.B. durch Lärm und Gerüche, verbunden ist. Außerdem muß sich die Nutzung der Teileigentumsrechte dem Gesamtcharakter des Gebäudes anpassen.

Baulicher Zustand:

Die Räume befinden sich in einem baujahrstypischen Zustand mit geringem Instandhaltungsstau. Die Heizungsanlage macht einen älteren Eindruck. Laut Mieterin soll sie 36 Jahre alt sein. Sie müsste überprüft und ggf. ausgetauscht werden. An einer Wand sind Feuchtigkeitsspuren sichtbar. Diese sind älteren Datums. Laut Aussage der Mieterin wurde etwas am Dach repariert, mittlerweile dringt jedoch wieder Feuchtigkeit ein. Hier ist die Ursache zu überprüfen und zu reparieren. Auch an einer weiteren Wand sind Feuchtigkeitsspuren sichtbar. Auch hier ist die Ursache zu überprüfen (Gemeinschaftseigentum).

Für die anfallenden Renovierungskosten wird mit wertorientierten Kosten in Höhe von **ca. 5.000 €** gerechnet (Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln am Sondereigentum).

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 7

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Teileigentum Nr. 7 liegt im rechten Villenflügel und ist über einen eigenen Eingang vom Vorgarten erreichbar.

Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:

Über den eigenen Eingang gelangt man direkt in den einzigen großen Raum. Von dort erreicht man auch das Bad. Die Größe wurde mit ca. 41 m² ermittelt.

Fußböden:

Vinylbodenbelag in dem großen Raum. Fliesenbelag im Bad.

Wände:

Putz und Anstrich. Im Eckbereich Stuckleisten. Teilweise auch Tapete und Anstrich. Bad mit Marmorfliesen, darüber Putz und Anstrich.

Decken:

Putz und Anstrich.

Türen:

Innentüren: Holztüren in Holzzargen.

Fenster:

Holzfenster mit Strukturglas.

Elektroinstallation:

Übliche Ausführung.

Vermietungszustand:

Unvermietet.

Gemäß Teilungserklärung sind die Räume des TE Nr. 7 als Laden ausgewiesen. In den unterschiedlichen Bauzeichnungen der Stadt Essen sind die Räume teilweise als Büroräume, teils auch mal als Laden eingetragen. Eine Nutzungsänderung für das TE Nr. 7 in Büroräume ist nicht in den von der Stadt Essen zur Verfügung gestellten Unterlagen vorhanden. Es kann deshalb nur von einer Ladennutzung ausgegangen werden.

Baulicher Zustand:

Die Räume befinden sich in einem teilweise modernisierten Zustand ohne sichtbare Mängel. Der große Raum wird über einen eigenen Zugang erschlossen. Hier befinden sich auch Einbauschränke. Hinter einer Schiebetür ist ein Kühlschrank und ein Waschbecken vorhanden. Das Bad befindet sich hinter einer Schiebetür. Es ist mit einer Walk-In-Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Eine Klimaanlage ist ebenfalls vorhanden.

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 1 (Massagestudio)

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Massagestudio liegt im KG mit eigenem Eingang über eine Außentreppe.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Aufteilung mit Windfang, Personalraum, Empfang, Kunden WC, Personal WC, Aufenthaltsraum Personal (ehemalige Küche), Vorratsraum, 4 Massageräume, 1 Abstellraum, Kellerräume. Die Nutzfläche wurde mit 156 m ² ermittelt (ohne Kellerräume).
Fußböden:	Keramikplattenbelag in allen Räumen.
Wände:	Putz und Anstrich. Vorratsraum und ein WC Raum raumhoch gefliest, ein weiterer WC Raum ca. 2 m hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich.
Decken:	Putz und Anstrich.
Türen:	Innentüren: Holztüren in Holzzargen.
Fenster:	Holzfenster mit Strukturglas.

- Sanitäranlagen:** Kunden WC mit gemeinsamem Vorraum, 2 Toiletten. Im Vorraum ein Waschbecken. Personal WC mit gemeinsamem Vorraum, 2 Toiletten. Im Vorraum eine große Doppelspüle. Im Aufenthaltsraum (ehemals Küche) ist noch eine Großküche eingebaut.
- Elektroinstallation:** Übliche Ausführung.
- Vermietungszustand:** Vermietet.
- Gemäß Teilungserklärung sind die Räume des TE Nr. 1 als Gaststätte ausgewiesen. Für die jetzige Nutzung als Thai Massage ist eine nachträgliche Nutzungsänderung von der Stadt Essen genehmigt worden. Der Mietvertrag beinhaltet ein befristetes Mietverhältnis vom 1.9.2010 bis zum 31.8.2012. Laut Aussage des Mieters wurde dieser aber von beiden Parteien nicht beendet. Eine schriftliche Vereinbarung wurde nicht getroffen. Die Diskrepanz der genehmigten Nutzung und Nutzung gem. Teilungserklärung muss behoben werden, entweder durch Änderung der Teilungserklärung oder durch Änderung der Nutzung inkl. Nutzungsänderungsgenehmigung gemäß Bauordnungsrecht.
- Baulicher Zustand:** Das Teileigentum Nr. 1 befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand mit Instandhaltungsstau. Laut Aussage des Mieters wurden die Räumlichkeiten 2010 umgebaut und modernisiert. So sollen die Heizung, die Böden und die Elektrik erneuert worden sein. Allerdings tritt weiterhin Feuchtigkeit an den Außenwänden ein. Deshalb werden regelmäßig die Flächen bearbeitet. Hier ist die Ursache zu überprüfen und zu beseitigen.
- Für die anfallenden Renovierungskosten sowie nachträgliche Änderung der Teilungserklärung wird mit wertorientierten Kosten in Höhe von **ca. 30.000,00 €** gerechnet (Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln am Sondereigentum).

Außenanlagen:

Das Villengebäude hat an der linken und rechten Seite einen vorgezogenen Flügel, der bis an die Straße reicht. Der innen liegende Teil wurde als ein Vorhof mit Bäumen und Sträuchern angelegt. Eingefriedet ist der Hof zur Straße mit einem über 2 m hohen verzierten Stahlzaun. Im linken und rechten Bereich befindet sich jeweils ein zweiflügeliges Stahltor mit gleichen Verzierungen. Eingefasst sind die Tore jeweils mit 2 verputzten Betonpfeilen. Ein Weg aus Mosaikpflaster führt von den Toren halbkreisförmig zu den Eingängen der Flügel und des Haupthauses. An der rechten Grundstücksseite führt ein gepflasterter Weg zu dem Treppenabgang des Teileigentums Nr. 1 und dem Seiteneingang des Hauptgebäudes. Eingefriedet ist der Weg zum Nachbargrundstück durch Hecken und Sträucher. An der linken Grundstücksgrenze führt eine Zufahrt, welche durch ein zweiflügeliges Stahltor an 2 Betonpfeilern eingefriedet ist, zum hinteren Grundstücksteil. Die Begrenzung zum linken Nachbargrundstück erfolgt durch Bäume und Sträucher. Im hinteren Teil ist auch noch ein Holzlattenzaun vorhanden. Auf dem hinteren Grundstücksteil befindet sich ein gepflasterte Hoffläche mit Stellplätzen. Diese stehen laut Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung. An der Rückfassade Gebäude, bzw. an der Zufahrt, befinden sich noch Eingänge zu den Wohn- bzw. Teileigentumen.

Wert der gemeinschaftlichen Außenanlagen, Zeitwert insgesamt: **Ca. 60.000 €.**

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

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer aufgrund durchgeführter Modernisierungen:
rd. 30 Jahre

2.3 Massen und Flächen

Die Nutzflächen der Teileigentume Nr. 1, 2 und 7 wurden vor Ort aufgemessen. Das Wohnungseigentum Nr. 10 konnte nicht besichtigt werden, da an dem angegebenen Termin niemand öffnete. Die Nutzflächen wurden der Teilungserklärung entnommen und auf Plausibilität überprüft.

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.

Wohneigentum Nr. 10 im OG gemäß Teilungserklärung:

SE Nr. 10	Wohnen	(4,25 m x 4,75 m)	=	20,19 m ²	23,61 m ²		
		(1,80 m x 2,10 m)	=	3,78 m ²			
		(-0,60 m x 0,60 m)	=	-0,36 m ²			
	Bad	(2,35 m x 2,00 m)	=	4,70 m ²	4,70 m ²		
	Diele	(1,68 m x 3,00 m)	=	5,04 m ²	5,04 m ²		
	Küche	(1,68 m x 3,75 m)	=	6,30 m ²	6,30 m ²		
					<hr/>	39,65 m ²	rd. 40,00 m²

Teileigentum Nr. 2 im EG links, Istzustand:

TE Nr. 2	Wimpernstudio	(3,84 m x 6,38 m)	=	24,50 m ²	31,83 m ²		
		(-0,69 m x 0,44 m)	=	-0,30 m ²			
		(2,35 m x 3,25 m)	=	7,64 m ²			
	Küche	(1,38 m x 1,81 m)	=	2,50 m ²	2,50 m ²		
	WC	(1,34 m x 0,89 m)	=	1,19 m ²	1,19 m ²		
	Behandlung	(5,88 m x 4,23 m)	=	24,87 m ²	26,38 m ²		
		(1,12 m x 0,30 m)	=	0,34 m ²			
		(1,45 m x 0,20 m)	=	0,29 m ²			
		(1,40 m x 0,32 m)	=	0,45 m ²			
		(1,35 m x 0,32 m)	=	0,43 m ²			
					<hr/>	61,90 m ²	62,00 m²

Teileigentum Nr. 7 im EG rechts, Istzustand:

TE Nr. 7	Ladenlokal	(3,85 m x 9,08 m)	=	34,96 m ²	34,96 m ²		
	WC	(2,33 m x 2,83 m)	=	6,59 m ²	6,45 m ²		
		(-0,30 m x 0,49 m)	=	-0,15 m ²			
					<hr/>	41,40 m ²	rd. 41,00 m²

Teileigentum Nr. 1 im KG, Istzustand:

TENr. 1	Massagestudio					
	Windfang	(1,40 m x 1,83 m)	=	2,56 m ²		2,56 m ²
	Personal	(1,86 m x 4,43 m)	=	8,24 m ²		8,24 m ²
	Flur WC	(2,72 m x 1,00 m)	=	2,72 m ²		2,72 m ²
	Kunden WC	(1,00 m x 1,19 m)	=	1,19 m ²		6,81 m ²
		(2,88 m x 1,30 m)	=	3,74 m ²		
		(0,86 m x 1,09 m)	=	0,94 m ²		
		(0,86 m x 1,09 m)	=	0,94 m ²		
	Personal WC	(1,55 m x 1,85 m)	=	2,87 m ²		4,75 m ²
		(0,87 m x 1,08 m)	=	0,94 m ²		
		(0,87 m x 1,08 m)	=	0,94 m ²		
	Vorratskammer	(1,64 m x 3,09 m)	=	5,07 m ²		4,96 m ²
		(-0,37 m x 0,30 m)	=	-0,11 m ²		
	Küche	(1,51 m x 3,98 m)	=	6,01 m ²		16,88 m ²
		(0,15 m x 3,24 m)	=	0,49 m ²		
		(2,37 m x 4,38 m)	=	10,38 m ²		
	Massagebereich	(5,87 m x 5,84 m)	=	34,28 m ²		34,28 m ²
	Massagebereich	(3,72 m x 2,04 m)	=	7,59 m ²		7,90 m ²
		(1,56 m x 0,20 m)	=	0,31 m ²		
	Massagebereich	(5,49 m x 3,76 m)	=	20,64 m ²		20,06 m ²
		(-0,47 m x 0,52 m)	=	-0,24 m ²		
		(-0,50 m x 0,45 m)	=	-0,23 m ²		
		(-0,64 m x 0,09 m)	=	-0,06 m ²		
		(-0,64 m x 0,09 m)	=	-0,06 m ²		
	Flur	(1,19 m x 0,85 m)	=	1,01 m ²		16,28 m ²
		(0,39 m x 1,53 m)	=	0,60 m ²		
		(4,69 m x 1,19 m)	=	5,58 m ²		
		(4,74 m x 1,56 m)	=	7,39 m ²		
		(2,07 m x 0,82 m)	=	1,70 m ²		
	Lobby	(2,62 m x 4,94 m)	=	12,94 m ²		30,56 m ²
		(0,78 m x 2,50 m)	=	1,95 m ²		
		(1,12 m x 1,66 m)	=	1,86 m ²		
		(0,82 m x 4,48 m)	=	3,67 m ²		
		(0,50 m x 3,86 m)	=	1,93 m ²		
		(1,32 m x 4,55 m)	=	6,01 m ²		
		(0,88 m x 2,50 m)	=	2,20 m ²		
					155,99 m ²	rd. 156,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben, im vorliegenden Fall vorrangig zur Eigennutzung.

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

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

Für Teileigentume liegen bei der Stadt Essen keine Immobilienrichtwerte vor.

Zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum wird üblicherweise auch das Ertrags- und / oder Sachwertverfahren herangezogen. Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird in vorliegendem Fall für das Teileigentum neben dem Ertragswertverfahren eine Sachwertermittlung durchgeführt.

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits

durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen zur ortsüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17437, Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C, beträgt zum Stichtag 01.01.2024: **510,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags-rechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – IV
Grundstückstiefe	= 40 m
Bemerkung	Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Bodenrichtwerte bei 430 €/m² bis 670 €/m² oder es handelt sich um Sondernutzungszonen. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die benachbarten Zonen ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **510,00 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Von 2022 auf 2024 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage mit Preisrückgängen seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **510 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 herangezogen.

1.190 m² * 510,00 €/m² = 606.900,00 € **rd. 607.000,00 €**

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:
(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 607.000,00 €**

3.2.3 Bodenwertanteil der Sondereigentume

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

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

Bodenwertanteil für die Wohnungs-/ und Teileigentume 10, 1, 2, 7:

SE Nr. 10	607.000,00 €	x	3.690,000 / 100.000	=	22.398,30 €	rd.	22.400,00 €
TE Nr. 1	607.000,00 €	x	11.530,000 / 100.000	=	69.987,10 €	rd.	70.000,00 €
TE Nr. 2	607.000,00 €	x	7.279,000 / 100.000	=	44.183,53 €	rd.	44.200,00 €
TE Nr. 7	607.000,00 €	x	4.830,000 / 100.000	=	29.318,10 €	rd.	29.300,00 €

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohertrag

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

Wohnnutzung

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

Gewerbliche Nutzung

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 lie-

fert, 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.

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; sh. ImmoWertV §9 (3) und §7 (2).

Für ein Teileigentum ist der bezüglich der Nutzung am nächsten liegende LZS der für überwiegend gemischt genutzte Immobilien (20 -80 % gewerblicher Anteil) bzw. Bürogebäude.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude in Essen bei 3,7 % bei einer Standardabweichung von 1,2; für rein gewerblich genutzte Immobilien für Büro und Handel bei 3,5 % bei einer Standardabweichung von 1,4.

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

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine gute Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **1,5 %** geschätzt.

Die Liegenschaftszinssätze wurden wie folgt ermittelt:

Wohnung Nr. 10:	1,5 %
Teileigentum Nr. 2:	3,5 %
Teileigentum Nr. 7:	3,5 %
Teileigentum Nr. 1:	3,5 %

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 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 Ertragswert

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Modell 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.

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.

Gewerbeflächen allgemein

Ladenflächen

Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der *Bulwiengesa AG*, **Immobilienmarkt Ruhr 2023:**

Mieten

Auch die Spitzenmieten in der Metropole Ruhr zeigen einen weiteren Abwärtstrend. Vor allem die Städte Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund sind von sinkenden Spitzenmieten betroffen. In Dortmund, dem traditionell teuersten Einzelhandelsstandort der Metropole Ruhr, liegt die Spitzenmiete in der 1A-Lage zwischen 150 und 160 Euro/m² (2022: 165 Euro/m²). In Essen sank die Spitzenmiete auf 50,00 bis 60,00 Euro/m² (2022: 70,00 Euro/m²), in Bochum auf 40,00 bis 50,00 Euro/m² (2022: 55,00 Euro/m²) und in Duisburg liegt die Spitzenmiete in einer Spanne von 35,00 bis 45,00 Euro/m² (2022: 55,00 Euro/m²).

Die Einzelhändler verzeichnen vielerorts sinkende Flächenproduktivitäten bzw. Umsätze und können daher die geforderten Mieten nicht mehr erwirtschaften. Hinzu kommen steigende Leerstände, die die Verhandlungsposition der Mieter deutlich stärken. Die Nettoanfangsrenditen für Geschäftshäuser in der Metropole Ruhr sind im Zuge weiterer Zinsschritte um 20 bis 50 Basispunkte gestiegen. Der Zinsgipfel dürfte 2023 erreicht worden sein, weshalb im laufenden Jahr nur noch marginale Preiskorrekturen für Top-Objekte zu erwarten sind.

Es besteht kein Zweifel daran, dass neue Konzepte für Innenstädte benötigt werden, insbesondere solche, die über den traditionellen Konsumfokus hinausgehen und stattdessen die Lebensqualität in den Vordergrund stellen. Angesichts des starken Einflusses von Online-Shopping und E-Commerce auf das traditionelle Einzelhandelsmodell müssen sich die Innenstädte neu erfinden, um relevant und attraktiv zu bleiben.

Spitzenmiete 1a-Lage Euro/qm
 Prime rent A-plus location in euro/sqm

	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	56-195	55-165	55-160	-11,4 %
Ruhrgebiet Ruhr region	20-195	20-165	16-160	-4,9 %
Berlin	270	265	255	-3,8 %
Hamburg	250	250	238	-5,0 %
Köln	225	220	215	-2,3 %

* bezogen auf den Mittelwert | in reference to the mean value

RDM Essen 2024

Ladenmieten – Geschäftskern

Stadt	Netto-Kaltmieten in €/m ² ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage*			
	1a-Lage (bis ca. 150 m ²)	1a-Lage (ab ca. 150 m ²)	1b-Lage (bis ca. 150 m ²)	1b-Lage (ab ca. 150 m ²)
Essen	↘ 30,00	↘ 16,00	↘ 7,00	→ 5,00

Mietspannen div. Marktbeobachter:

Gemäß des **IVD Preisspiegels für 2024** liegen die Ladenmieten in
 1a - Nebenkern – Lagen bei: 30,00 € / m² bei einer Geschäftsgrößen bis 60 m²
 1a - Nebenkern – Lagen bei: 13,00 € / m² bei einer Geschäftsgrößen ab 100 m²
 1b - Nebenkern – Lagen bei: 10,00 € / m² bei einer Geschäftsgrößen bis 60 m²
 1b - Nebenkern – Lagen bei: 5,50 € / m² bei einer Geschäftsgrößen ab 100 m²

Immopromeo Gewerbemietenspiegel Essen 2024:

Die Vermietungen von Ladenlokalen in den Geschäftslagen ist derzeit geprägt von:

- Subventionierten Mieten
- Verändertem Flächenbedarf
- Veränderten Nutzungskonzepten
- Veränderten Vertragslaufzeiten
- Übergangsanmietungen
- Leerständen

Diese veränderten Rahmenbedingungen führen dazu, dass sich in den Geschäftslagen derzeit keine belastbaren Mietspannen angeben lassen.

Büroflächen

Aus Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG, Immobilienmarkt Ruhr 2023:

Die konjunkturelle Schwächephase hat das Vermietungsgeschehen in allen sieben A-Städten deutlich belastet. In der Metropole Ruhr fiel der Rückgang mit rund 21 Prozent auf insgesamt 443 Tsd. m² im Vergleich zu den A-Städten noch moderat aus.

Erzielbare Spitzenmiete in Euro/qm MF-GIF

Achievable prime rent in euro/sqm of rental space according to GIF

	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	16,00-19,00	16,50-19,00	16,50-21,00	+2,8 %*
Ruhrgebiet Ruhr region	12,50-19,00	12,50-19,00	13,00-21,00	+7,9 %*
Berlin	40,50	43,50	44,50	+2,3 %
Düsseldorf	28,50	32,50	36,10	+11,1 %
Stuttgart	24,00	28,00	30,00	+7,1 %

* bezogen auf den Median | in reference to the mean value

Fa. Brockhoff GmbH:

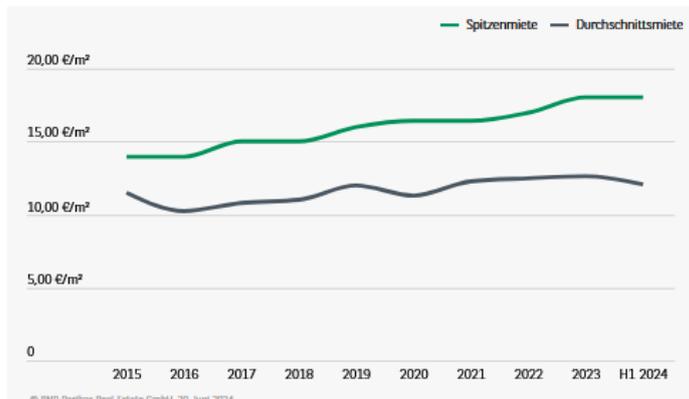
(Essen, 10.7.2024). Der Büroflächenumsatz in Essen präsentiert sich im 1. Halbjahr 2024 mit einem Gesamtflächenumsatz von 29.240 m² verhalten und bleibt hinter den Vorjahresumsätzen desselben Zeitraums zurück. Dies sei aber zu erwarten gewesen, erklärt Brockhoff-Geschäftsführer **Tobias Altenbeck**: „Aufgrund der globalen Lage und der damit verbundenen Unsicherheiten ist die Gesamtnachfrage gesunken. Dies betrifft alle Assetklassen, nicht nur Büroimmobilien. Wir beobachten weiterhin, dass nachhaltig sanierte Bürogebäude in sehr guten Lagen, wie etwa in Essen-Rüttenscheid, sehr gut abvermietet werden.“ Leerstände von mehr als 2.000 m² modern ausgestatteten Flächen in diesen sehr guten Lagen sind nicht verfügbar. Für Unternehmen, die Flächen mit einer Größe von mehr als 3.000 m² oder sogar mehr als 5.000 m² benötigen, beschränken sich die Opportunitäten auf wenige Objekte rund um den Essener Hauptbahnhof.

Das Marktgeschehen im 1. Halbjahr 2024 wird von Flächengesuche mit bis zu 500 m² dominiert: bei 36 von insgesamt 51 abgeschlossenen Mietverträgen liegt die Mietfläche unter 500 m². Immobilienexperte **Altenbeck** weiß: „Gesuche dieser Größenordnung sind immer zahlreich vertreten. Die Besonderheit liegt mehr darin, dass der Gesamtflächenumsatz nicht von Großabschlüssen nach oben getrieben worden ist.“ Mit 15.700 m² geht im 1. Halbjahr mehr als die Hälfte der in Essen vermittelten Bürofläche auf Beteiligung von Brockhoff zurück.

Die realisierte Spitzenmiete in Essen lag auch im 1. Halbjahr 2024 weiterhin unterhalb des Grenzwertes von 20€/m², ab dem Neubautätigkeiten für Investoren lukrativ werden. So rät Altenbeck mit Blick auf den vorhandenen Leerstand zu mehr Modernisierung. Ein Großteil der leerstehenden Flächen befindet sich in einem Zustand, in dem er schwer nachvermietet werden kann. Eine nachhaltige Sanierung lohnt sich: „Wir haben uns darauf spezialisiert, Eigentümer und Investoren bei der Neupositionierung ihrer Objekte zu beraten und die anschließende Vermarktung zu übernehmen. Mit diesem Konzept haben wir in Essen schon große Erfolge erzielt und mehrere Bestandsobjekte, die zum Teil lange leer standen, zügig einer Vollvermietung zugeführt“, so **Altenbeck**.

BNP Paribas real Estate:**MODERATES ERGEBNIS ZUM HALBJAHR, FEHLENDE GROSSABSCHLÜSSE DEUTLICH SPÜRBAR**

- Im ersten Halbjahr 2024 konnte auf dem Essener Büromarkt eine insgesamt verhaltene Marktdynamik beobachtet werden. Mit einem Flächenumsatz von 33.000 m² wurde das gute Halbjahresergebnis aus dem Vorjahr (70.000 m²) um knapp 53 % verfehlt und der langjährige Durchschnitt um rund 43 %. Erfreulich ist, dass die Anmietungsaktivität nach einem sehr schwachen Jahresauftakt im zweiten Quartal deutlich Fahrt aufgenommen hat. Allein im zweiten Quartal wurden 24.000 m² Flächenumsatz generiert.
- Mit nur einem Abschluss über 5.000 m² blieben die in den vergangenen Jahren für Essen typischen größeren Verträge im ersten Halbjahr nahezu aus, sodass entsprechend ein unterdurchschnittlicher Flächenumsatz bei den Großabschlüssen zu verzeichnen ist. Demgegenüber präsentiert sich das Marktgeschehen bei den mittelgroßen Abschlüssen zwischen 2.001 und 5.000 m² durchaus lebhaft und mit einem Marktanteil von knapp 22 % bzw. einem Umsatzvolumen von gut 7.000 m² notiert das Ergebnis hier dann auch über Durchschnittsniveau. Bemerkenswert ist, dass alle Verträge jenseits der 2.001-m²-Grenze sämtlich in Q2 geschlossen wurden und sich die Dynamik auch im kleinen Segment zwischen 501 und 1.000 m² im Frühjahr nachhaltig beschleunigt hat.
- Die Spitzenmiete liegt seit dem dritten Quartal 2023 unverändert bei 18 €/m². Sie wird im Citykern für Büroflächen in guten Lagen mit einer modernen Ausstattungsqualität erzielt. Die traditionell volatilere Durchschnittsmiete wird aktuell bei 12,10 €/m² registriert. Dies entspricht einem leichten Rückgang von rund 4 % zum Vorjahr.

Spitzen- und Durchschnittsmieten**PERSPEKTIVEN**

- Der Essener Büromarkt blickt auf eine zweigeteilte Jahreshälfte zurück. Im ersten Quartal fiel die Marktdynamik insbesondere im mittleren und größeren Flächensegment spürbar unterdurchschnittlich aus. Im zweiten Quartal hat sich das Blatt dann gewendet: Die ersten Abschlüsse jenseits der 2.000 m² wurden erfolgreich verhandelt und haben für eine deutliche Belebung im Markt gesorgt, gestützt von zusätzlicher Dynamik im Segment zwischen 500 und 1.000 m².
- Es sind noch sehr verhaltene aber durchaus positive Signale, die vom Essener Büromarkt aktuell ausgehen. Vieles deutet auf wieder steigende Marktaktivität hin – auch in der Breite und abseits des wichtigen Grundrauschens bei den kleinen Abschlüssen. Vor dem Hintergrund, dass die deutsche Wirtschaft mit großer Wahrscheinlichkeit in den kommenden Monaten zunehmend Wachstumskräfte entfalten dürfte, zeichnet sich bei der Vermietungsleistung eine Fortsetzung des zuletzt steigenden Trends ab. Ob das Momentum reichen wird, um ein Ergebnis um die 100.000 m² zu erzielen, bleibt für den Moment noch abzuwarten. Großabschlüsse, die bis jetzt noch Mangelware im Essener Markt sind, könnten hier am Ende den Unterschied machen.
- Bei der Leerstandsentwicklung zeichnet sich für die kommenden Monate eine Seitwärtsbewegung ab. Moderne Flächen in Top-Lagen dürften dabei knapp bleiben.
- Das begrenzte Angebot an hochwertigen und ESG-konformen Flächen bei weiterhin ungebrochen hoher Nachfrage wird den Druck auf die Spitzenmieten hoch halten. Ein erneuter Anstieg mit Kurs auf die 20,00-€/m²-Marke ist wahrscheinlich.

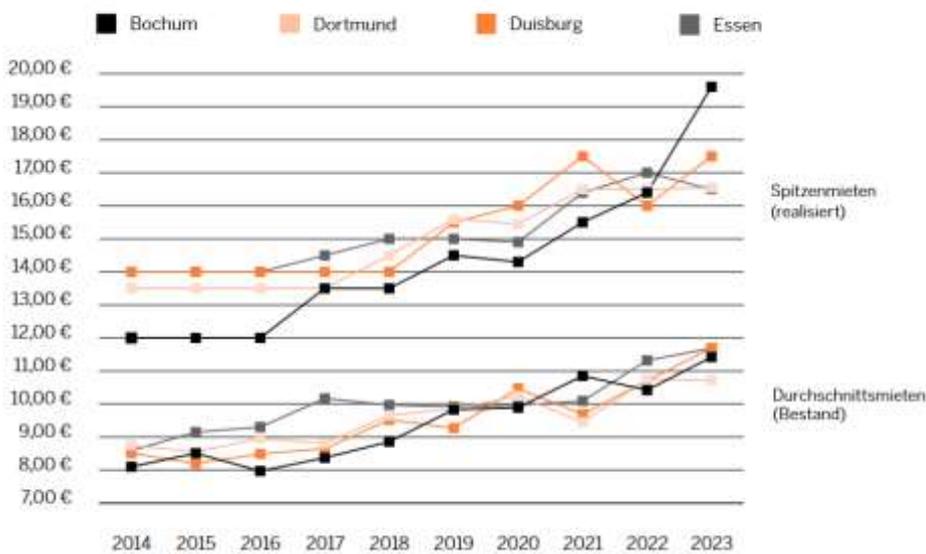
Kennzahlen Büromarkt Essen

Büromarktzone**	HÖCHSTE* (€/m²)		NACHFRAGE (m²)		ESSENZE (m²)			LÜCKEN IN MI (m²)		NACHFRAGE (m²)	
	von	bis	H1 2024	gesamt	modern	klassisch	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
1 City	1	2	3	4	5	6	7	8 = (7-6)	9		
1.1 Citykern	18,00		8.500	21.800	2.000	0	15.800	9.800	31.400	27.000	
2 Cityrand	11,00 - 16,80		9.000	105.700	14.200	0	30.400	2.200	107.900	146.800	
3 Nebenlagen	12,00 - 13,00		15.500	97.700	25.800	0	23.000	0	97.700	7.200	
Gesamt			33.000	225.200	42.000	0	48.800	12.000	227.000	170.000	

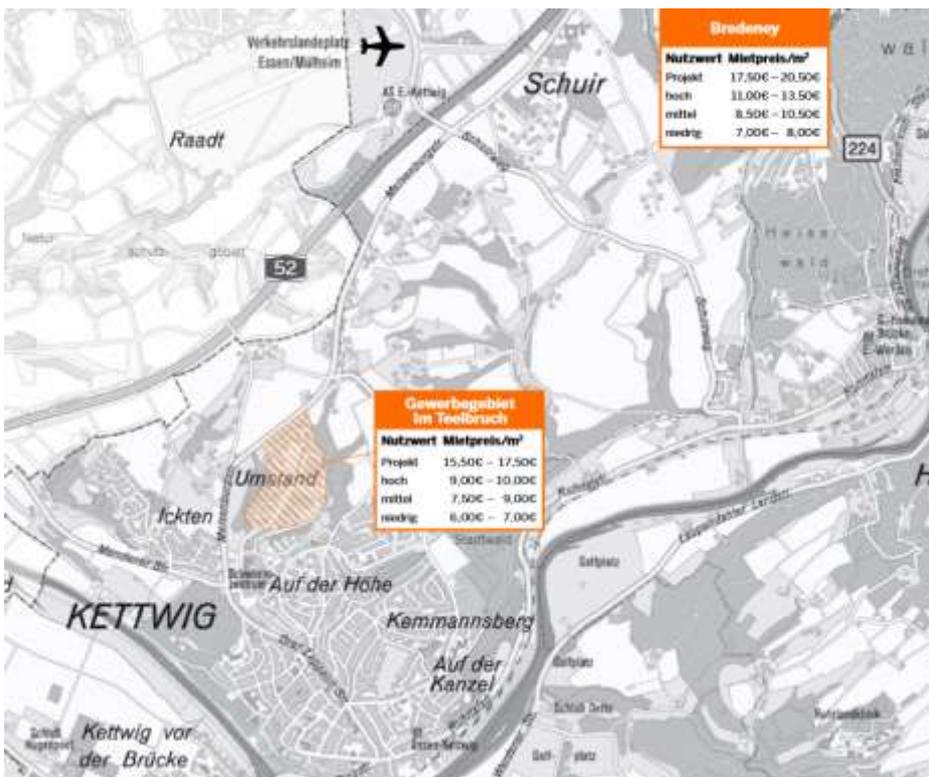
*Die Höchstwerte ergeben sich aus den Befragungen von April 2024.
 **Die Kennzahlen sind Basisdaten des Bundes für die Jahre 2014 bis 2023.
 © 2024 Cubion AG, Essen, Essen, Essen

Fa. Cubion, Büromarkt Ruhrgebiet 2024 für Essen:

MIETPREISENTWICKLUNG



Auszug aus Cubion, BÜROMARKT ESSEN LAGEN & MIETEN 2024 Büromarktzo-
 nen mit Straßen:



RDM-Preisspiegel 2024 für Essen:

Einfache Lage:	8,00 €/m ²
Mittlere Lage:	9,90 €/m ²
Gute Lage:	14,50 €/m ²

Mietspiegel IVD 2024 für Essen:

Einfacher Nutzungswert:	4,00 €/m ²
Mittlerer Nutzungswert:	5,50 €/m ²
Guter Nutzungswert:	11,00 €/m ²

Gewerbemietspiegel Immopromeo 2024 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.) für Essen:

Büroräume

a) bevorzugte Bürolagen	8,00 bis 15,00 €
b) mittlere Bürolagen	6,50 bis 9,00 €
c) einfache Bürolagen	5,50 bis 6,50 €

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 10

Die Wohnung ist vermietet.

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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).

<i>Basiswert</i> gem. Tabelle 1 (Baujahr Ca. 1900):	6,97 €/m²
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 4)	* 1,08
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3: Wohnung Nr. 10 mit 40 m ²	* 1,06
Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (Standardausstattung, kein Balkon, etc.)	* 1,11
Einfluss der Lage in einer Villa gem. Punkt 9	* 1,05

Mietwert gem. Mietspiegels:

$$\text{SE Nr. 10 } 6,97 \text{ €/m}^2 * 1,08 * 1,06 * 1,11 * 1,05 = 9,30 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 9,30 \text{ €/m}^2$$

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Die Wohnung ist vermietet. Der Zwangsverwaltung liegt jedoch noch kein Mietvertrag vor. Allerdings geht eine Bruttomiete in Höhe von 480 €/Monat ein. Die Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Aus der Nebenkostenabrechnung 2023 der Hausverwaltung geht hervor, dass die jährlichen umlagefähigen Nebenkosten ca. 920 € betragen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich die Nettokaltmiete auf ca. 400 € beläuft. Dies entspricht bei einer Wohnungsgröße von ca. 40 m² in etwa 10,00 €/m² und liegt damit im ortsüblichen Niveau.

Für die Ertragswertberechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

SE Nr. 10 40,00m² 9,30 €/m² 372,00 €/Monat 4.464,00 €/Jahr

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 4.464,00 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

412,00 € / Wohneinheit 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,50 € / m² Wohn- und Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

40,00 m² 540,00 €

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 89,28 €

1.041,28 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.041,28 €

Jährlicher Reinertrag 3.422,72 €

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

1,50 % * 22.400,00 € - 336,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 3.086,72 €

Ertrag der baulichen Anlagen 3.086,72 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre

Vervielfältiger * 24,02

bei 30 Jahren Restnutzungsdauer

1,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 74.130,67 €

Bodenwert + 22.400,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 96.530,67 €**Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 10 rd. 97.000,00 €**

3.3.3 Ertragswert des Teileigentums Nr. 2

Das Teileigentum wird als Beautysalon genutzt.

Aufgeteilt ist die Nutzfläche in einen großen vorderen Raum mit Zugang zu einer kleinen Teeküche und einem kleinen WC sowie einem hinteren großen Raum, der als Behandlungsraum genutzt wird.

Von Vorteil ist das herrschaftliche Ambiente des Hauses als Villa, der eigene Eingang und die übersichtliche Größe. Von Nachteil ist die etwas abseitige Lage vom Zentrum. Hinzu kommt, dass gemäß Teilungserklärung nur eine Büronutzung zulässig ist. Siehe hierzu übliche Mieten unter Punkt 3.3.1. Aufgrund des guten Zuschnitts und Aufteilung kann von einer etwas höheren Büromiete ausgegangen werden. Für das zu bewertende TE Nr. 2 wird die nachhaltige Miete mit 10 €/m² geschätzt.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt aktuell 720 €/Monat bei einer Größe von 60 m² gemäß Mietvertrag. Diese liegt bei einer Kaltmiete von 12 €/m² etwas oberhalb der ortsüblichen Miete für diese Lage.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

TE Nr. 2	62,00m ²	10,00 €/m ²	620,00 €/Monat	7.440,00 €/Jahr
Jährliche Nettokaltmiete insgesamt				7.440,00 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:				
Verwaltungskosten gemäß GMB Essen				
	412,00 € / Sondereigentum		412,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen:				
	13,50 € / m ² Wohn- und Nutzfläche			
	in Anlehnung an den GMB der Stadt Essen		837,00 €	
Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:				
	4,0 % der gewerblichen Erträge			
	Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen		297,60 €	
			<u>1.546,60 €</u>	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt				- 1.546,60 €
Jährlicher Reinertrag				<u>5.893,40 €</u>

Jährlicher Reinertrag	5.893,40 €
Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)	
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert	
3,50 % * 44.200,00 €	<u>- 1.547,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	4.346,40 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre	
Vervielfältiger	* 18,39
bei 30 Jahren Restnutzungsdauer 3,50 % Liegenschaftszinssatz	
Ertragswert der baulichen Anlagen	79.938,99 €
Bodenwert	<u>+ 44.200,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	124.138,99 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert	124.138,99 €
Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:	
- am Sondereigentum, siehe Seite 34	<u>ca. - 5.000,00 €</u>
	119.138,99 €

Ertragswert Teileigentum Nr. 2 **rd. 119.000,00 €**

3.3.4 Ertragswert des Teileigentums Nr. 7

Das Teileigentum wird aktuell nicht genutzt und ist angeblich unvermietet. Allerdings steht hier Mobiliar, wie Bett und Stühle. Im hinteren Teil befindet sich ein Bad. Das Teileigentum Nr. 7 ist gemäß Teilungserklärung als Ladenlokal zu nutzen. Aufgrund seiner soweit sichtbaren Ausstattung ist es nur mäßig für die vorgegebene Nutzung geeignet (keine Schaufensterfront, größeres Bad). Da es sich außerdem um eine mäßige Lage für Läden handelt (geringe Passantenfrequenz, Randlage der Einkaufsstraße, etc.) ist eine Nachfolgenutzung als Büroräume sehr wahrscheinlich. Es können auch nur Mieten in diesem Bereich nachhaltig erzielt werden. Als Ladenlokal fehlen zudem die Lagerräume.

Der Vorteil liegt auch hier an der Lage in einer Villa mit repräsentativem Charakter, der Lage in dem begehrten Stadtteil Kettwig sowie des Vorhandenseins eines eigenen Zugangs. Nachteilig ist, dass es sich nur um einen einzigen Raum handelt. Für die Flächen wird die nachhaltig erzielbare Miete in Höhe von **9,00 €/m²** Nutzfläche geschätzt.

3.3.5 Ertragswert des Teileigentums Nr. 1

Bei dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 1 handelt es sich um ein Thai Massagestudio. Die Räume wurden 2010 laut Aussage des Mieters als feuchte Kellerräume angemietet und auf eigene Kosten zu einem Massagestudio ausgebaut. Vor dem Massagestudio befand sich in den Räumen ein Restaurant.

Die Miete beträgt aktuell 800 €/Monat Nettokaltmiete. Dies entspricht bei einer Nutzfläche von rd. 156 m² einem Mietzins von 5,12 €/m². Sie basiert auf dem Ausstattungsstand vor der Modernisierung. Bei dem Mietvertrag handelte es sich um ein befristetes Mietverhältnis bis zum 31.8.2012. Laut Aussage des Mieters wurde dieser aber von beiden Parteien nicht beendet. Eine schriftliche Vereinbarung wurde nicht getroffen.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Ein Massagestudio ist eher in die Kategorie Büro- und Praxisflächen einzuordnen. Das Teileigentum liegt in einem Keller- bzw. Souterrainbereich. Feuchtigkeit dringt immer wieder durch die Außenwände. Durch den Mieter werden die Feuchtigkeiterscheinungen immer wieder bearbeitet. Dies ist ein Mangel, der durch einen Abschlag berücksichtigt werden muss.

Aufgrund der Lage im Kellergeschoss und der Feuchtigkeitseinwirkungen wird von einem Mietzins von 5,50 €/m² ausgegangen. Diese Miete wird sowohl für eine Nutzung als Massagestudio (gem. Baugenehmigung) als auch für eine Nutzung als Gaststätte (gem. Teilungserklärung) als angemessen geschätzt. Die Diskrepanz der genehmigten Nutzung und Nutzung gem. Teilungserklärung muss behoben werden, entweder durch Änderung der Teilungserklärung oder durch Änderung der Nutzung inkl. Nutzungsänderungsgenehmigung gemäß Bauordnungsrecht.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

TE Nr. 1	156,00m ²	5,50 €/m ²	858,00 €/Monat	10.296,00 €/Jahr
----------	----------------------	-----------------------	----------------	------------------

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt	10.296,00 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:	
Verwaltungskosten gemäß GMB Essen 412,00 € / Sondereigentum	412,00 €
Instandhaltungsaufwendungen: 13,50 € / m ² Wohn- und Nutzfläche in Anlehnung an den GMB der Stadt Essen:	2.106,00 €
Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen: 4,0 % der gewerblichen Erträge gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen	<u>411,84 €</u> 2.929,84 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 2.929,84 €
Jährlicher Reinertrag	7.366,16 €
Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)	
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 3,50 % * 70.000,00 €	- 2.450,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	4.916,16 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre Vervielfältiger	* 18,39
bei 30 Jahren Restnutzungsdauer 3,50 % Liegenschaftszinssatz	
Ertragswert der baulichen Anlagen	90.418,01 €
Bodenwert	+ 70.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	160.418,01 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:	
Vorläufiger Ertragswert	160.418,01 €
Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:	
- am Sondereigentum, siehe Seite 36	<u>ca. - 30.000,00 €</u>
	130.418,01 €
Ertragswert Teileigentum Nr. 1	rd. 130.000,00 €

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 Markt-verhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläu-figen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkon-formen Sachwert des Grundstücks.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2024 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 Versorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Gemäß Modell des GAA Essen sind die folgenden prozentualen Ansätze für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung anzusetzen:

- 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern
- 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern
- 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern

Ermittlung der anteiligen Werte der Außenanlagen, sonstigen Anlagen und Nebengebäuden:

TE Nr. 2	60.000,00 €	x	7.279,000 /	100.000	=	4.367,40 €	rd.	4.400,00 €
TE Nr. 7	60.000,00 €	x	4.830,000 /	100.000	=	2.898,00 €	rd.	2.900,00 €
TE Nr. 1	60.000,00 €	x	11.530,000 /	100.000	=	6.918,00 €	rd.	6.900,00 €

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 erzielende 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 des Teileigentums Nr. 2

Nutzfläche:	62,00 m ²
Bruttogrundfläche gemäß Umrechnungskoeffiziente * 1,80	111,60 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	930,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,827
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,827	1699,11 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 111,60 m ² x 1699,11 €/m ²	189.620,68 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 30 Jahre Restwert: Herstellungswert = 189.620,68 € * 0,375 =	71.107,75 €
Gebäudewertanteil anteiliger Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	71.107,75 € <u>+ 4.400,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	75.507,75 €
Anteiliger Bodenwert des bebauten Grundstücks	<u>+ 44.200,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Teileigentums insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	119.707,75 €

Marktanpassung:

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für Teileigentume ermittelt.

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; sh. ImmoWertV §9 (3) und §7 (2).

Es wurden vom Gutachterausschuss nur Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Diese Gebäudeart wird zu einem deutlich höheren Preis veräußert als der berechnete vorläufige Sachwert. Analog dazu liegen auch die Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume deutlich im positiven Bereich.

Gewerbliche Objekte sind in Relation zu Wohnimmobilien in der Regel niedrig preisiger weshalb auch der Sachwertfaktor moderater ausfällt.

Aufgrund der Lage in einem repräsentativen Villengebäude mit eigenem Eingang wird der Sachwertfaktor mit 1,00 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert $119.707,75 \text{ €} * 1,00 = 119.707,75 \text{ €}$

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten
am Sondereigentum (siehe Seite 34)

- ca. 5.000,00 €

114.707,75 €

Marktangepasster Sachwert Teileigentum Nr. 2

rd. 115.000,00 €

3.4.2 Sachwert des Teileigentums Nr. 7

Nutzfläche:	41,00 m ²
Bruttogrundfläche gemäß Umrechnungskoeffiziente * 1,80	73,80 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	930,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,827
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,827	1699,11 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 73,80 m ² x 1699,11 €/m ²	125.394,32 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 30 Jahre Restwert: Herstellungswert = 125.394,32 € * 0,375 =	47.022,87 €
Gebäudewertanteil anteiliger Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	47.022,87 € <u>+ 2.900,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	49.922,87 €
Anteiliger Bodenwert des bebauten Grundstücks	<u>+ 29.300,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Teileigentums insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	79.222,87 €

Marktanpassung:

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

Bei dem Teileigentum Nr. 7 handelt es sich gemäß Teilungserklärung um ein als Laden ausgewiesenes Teileigentum. Aktuell ist es nicht vermietet. Es handelt sich um einen Raum mit einem Bad. Von Vorteil sind der eigene Eingang und die Lage in einer Villa. Von Nachteil ist, dass nur ein Raum vorhanden ist.

Der Marktanpassungsfaktor wird mit 0,95 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $79.222,87 \text{ €} * 0,95 =$ 75.261,73 €

Marktangepasster Sachwert Teileigentum Nr. 7 rd. **75.000,00 €**

3.4.3 Sachwert des Teileigentums Nr. 1

Nutzfläche:	156,00 m ²
Bruttogrundfläche gemäß Umrechnungskoeffizienten * 1,80	280,80 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	800,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,827
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,827	1461,60 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 280,80 m ² x 1461,60 €/m ²	410.417,28 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Restwert: Herstellungswert =	410.417,28 € * 0,375 = 153.906,48 €
Gebäudewertanteil	153.906,48 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	<u>+ 6.900,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	160.806,48 €
Anteiliger Bodenwert des bebauten Grundstücks	<u>+ 70.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Teileigentums insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	230.806,48 €

Marktanpassung:

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

Bei dem Teileigentum Nr. 1 handelt es sich um ein Massagestudio im Keller- bzw. Souterrainbereich mit eigenem Eingang. Die Räume wurden 2010 angemietet und laut Angaben der Mieterin umfassend modernisiert. Allerdings gibt es kontinuierlich Feuchtigkeitseintritte durch die Kelleraußenwände. Diese werden auch laut Aussage der Mieterin umgehend nachgebessert. Von Vorteil sind der eigene Eingang und die Lage in einer Villa. Von Nachteil ist, dass immer wieder Feuchtigkeit eindringt.

Es gibt eine Diskrepanz zwischen der tatsächlichen Nutzung gem. Baugenehmigung und festgelegten Nutzung gem. Teilungserklärung.

Der Marktanpassungsfaktor wird mit 0,70 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $230.806,48 \text{ €} * 0,70 =$ 161.564,54 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten

am Sondereigentum:

- ca. 30.000,00 €

131.564,54 €

Marktangepasster Sachwert Teileigentum Nr. 1

rd. 132.000,00 €

3.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 41 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

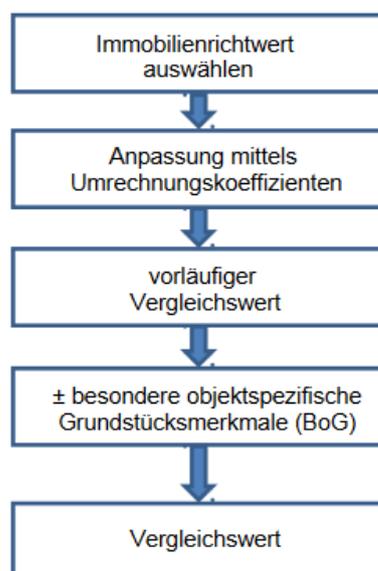
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Allgemeines

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

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

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

Ermittlung

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

Anwendung

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

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

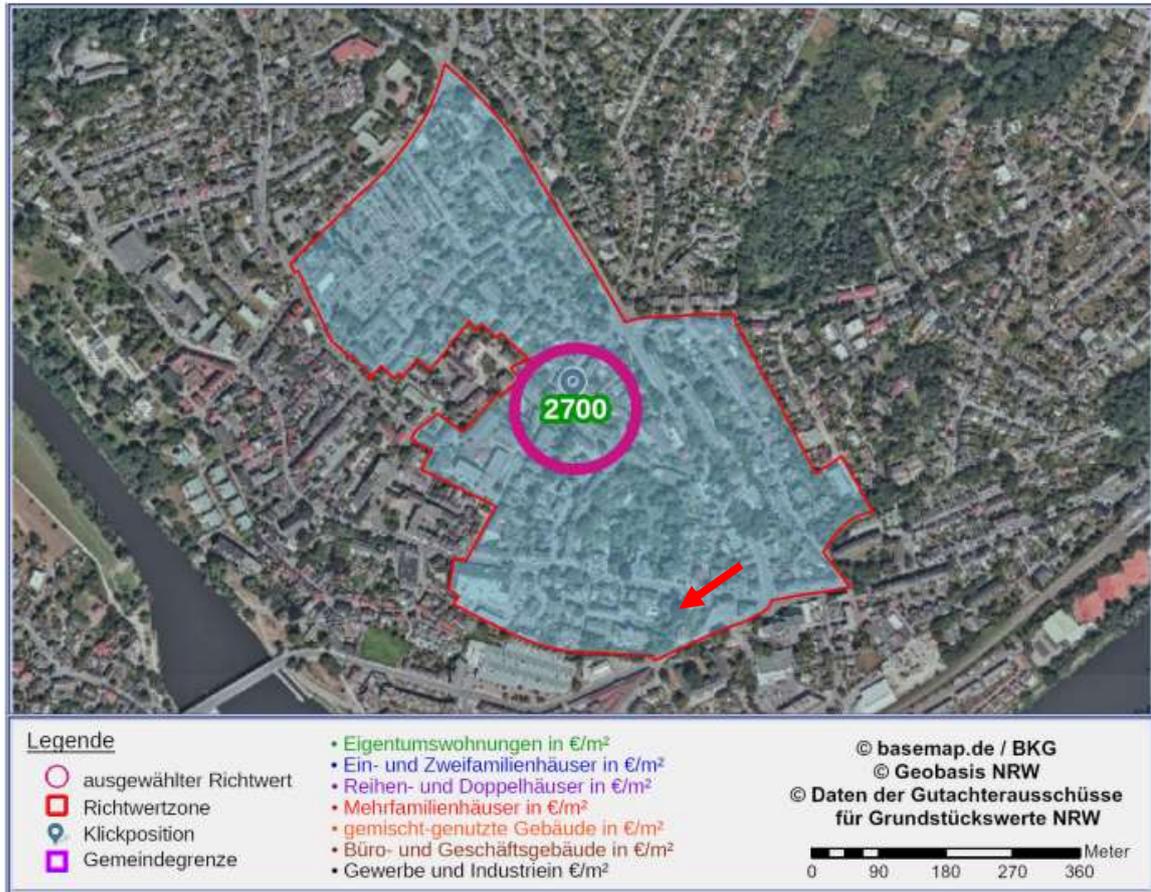
Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es im letzten Jahr einen Preisabfall von durchschnittlich 7 % gab, nach einem jahrelangen Anstieg. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex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

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

Tabelle 6.1: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.5.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117437, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Kettwig
Immobilienrichtwertnummer	117437
Immobilienrichtwert	2700 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m ²
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

3.5.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 10

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

Immobilienrichtwert			2700,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	Steigerung=
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	14.06.2024	
			rd. 2700,00 €/m ²
Mikrolage			0,00%
Angepasster IRW			rd. 2700,00 €/m ²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1962	fiktives Baujahr 1974	1,047
Wohnfläche	65,00 m ²	40,00 m ²	0,960
Größe der Wohnanlage WE je Eingang	7-12	3-6	1,070
Terrasse / Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,894
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,000
Vermietungszustand	unvermietet	vermietet	0,896
Gebäudestandard	mittel (98-100 Punkte)	mittel	1,000
Vorläufiger Vergleichswert			2326,01 €/m ²
Weitere Abweichungen vom "Normobjekt"			1,00
Angepasster Vergleichswert			rd. 2326,00 €/m ²
Multipliziert mit der Wohnfläche		40,00 m ²	93.040,00 €
BoG (sh. wie Ertragswert)			0,00 €
Vergleichswert			93.040,00 € 93.000,00 €

3.6 Verkehrswerte

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §8 Abs.1 Satz 3 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.

Bei dem Gebäude Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C handelt es sich um ein zweigeschossiges villenartiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt 7 Teileigentume und 6 Wohnungseigentumen. Das Gebäude wurde als Villa mit jeweils einem linken und rechten Flügel ca. 1900 errichtet. Das Wohnungseigentum Nr. 10 liegt im OG und hat gemäß Teilungserklärung eine Größe von insgesamt 40 m². Das zu bewertende Teileigentum Nr. 2 befindet sich im linken Flügel im Erdgeschoss. Die Größe wurde mit 62 m² ermittelt. Das Teileigentum Nr. 7 liegt im rechten Flügel und hat eine Größe von ca. 41 m². Im Kellergeschoss rechts befindet sich das Teileigentum Nr. 1. Hier wurde die Größe mit 156 m² errechnet. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem hochwertigen Zustand mit leichtem Sanierungsbedarf.

3.6.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 10

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 93.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 97.000,00 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **94.000,00 €**.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Obergeschoss mit Ausrichtung nach hinten. Gemäß Teilungserklärung hat sie eine Größe von 40 m².

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Die Bewertung erfolgte aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Der Verkehrswert für 3.690 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 45219 Essen, Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C, Gemarkung Kettwig, Flur 65, Flurstück 174, Wohnungsgrundbuch von Kettwig Blatt 6407, verbunden mit dem **Wohnungseigentum an Nr. 10** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit

rd. 94.000,00 Euro

In Worten: Vierundneunzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 40 m²: 2.350 €/ m²)

3.6.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 2

Der Sachwert wurde mit: rd. 115.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 119.000,00 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor).

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Sachwert = **118.000,00 €**.

Das zu bewertende Teileigentum Nr. 2 mit einer Nutzfläche von 62 m² befindet sich im linken Flügel im Erdgeschoss mit eigenem Zugang. Es ist als Beautysalon vermietet. Gemäß Teilungserklärung ist eine Büronutzung vorgeschrieben. Insgesamt befindet sich das Teileigentum in einem hochwertigen Zustand mit einigen Schäden. So sind an 2 Stellen Feuchtigkeitserscheinungen sichtbar. Außerdem ist die Heizung erneuerungsbedürftig.

Der Verkehrswert für 7.279 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 45219 Essen, Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C, Gemarkung Kettwig, Flur 65, Flurstück 174, Wohnungsgrundbuch von Kettwig Blatt 6399, verbunden mit dem **Teileigentum an Nr. 2** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit

rd. 118.000,00 Euro

In Worten: Hundertachtzehntausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 62 m²:1.903 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund des Instandhaltungsrückstaus am Sondereigentum in Höhe von ca. 5.000 € ergäbe sich ein Wert von ca. 123.000,00 € (= rd. 1.984 €/ m² Nutzfläche).

3.6.3 Verkehrswert Teileigentum Nr. 7

Der Sachwert wurde mit: rd. 75.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 71.000,00 Euro ermittelt.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit einer Gewichtung von 2/3 und 1/3 Gewichtung am Sachwert = **72.000,00 €**.

Das zu bewertende Teileigentum Nr. 7 hat gemäß Teilungserklärung eine Nutzfläche von 41 m² und befindet sich im rechten Villenflügel mit eigenem Eingang. Das Teileigentum ist aktuell ungenutzt. Es besteht aus einem großen Raum und einem Bad mit Walk-in-Dusche.

Der Verkehrswert für 4.830 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 45219 Essen, Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C, Gemarkung Kettwig, Flur 65, Flurstück 174, Wohnungsgrundbuch von Kettwig Blatt 6404, verbunden mit dem **Teileigentum an Nr. 7** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit

rd. 72.000,00 Euro

In Worten: Zweiundsiebzigttausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 41 m²: 1.756 €/ m²)

3.6.4 Verkehrswert Teileigentum Nr. 1

Der Sachwert wurde mit: rd. 132.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 130.000,00 Euro ermittelt.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit einer Gewichtung von 2/3 und 1/3 Gewichtung am Sachwert = **131.000,00 €**.

Das zu bewertende Teileigentum Nr. **1** hat gemäß Teilungserklärung eine Nutzfläche von 156 m² und befindet sich im Kellergeschoss bzw. Souterrain mit eigenem Eingang. Es handelt sich hier um ein Massagestudio mit 5 Massageplätzen. Die Diskrepanz der genehmigten Nutzung und Nutzung gem. Teilungserklärung muss behoben werden, entweder durch Änderung der Teilungserklärung oder durch Änderung der Nutzung inkl. Nutzungsänderungsgenehmigung gemäß Bauordnungsrecht.

Der Verkehrswert für 11.530 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 45219 Essen, Hauptstraße 27, 29, 29A, 29B, 29C, Gemarkung Kettwig, Flur 65, Flurstück 174, Wohnungsgrundbuch von Kettwig Blatt 6398, verbunden mit dem **Teileigentum an Nr. 1** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit
rd. 131.000,00 Euro

In Worten: Hunderteinunddreißigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 156 m²: 840 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund des Instandhaltungsrückstaus am Sondereigentum in Höhe von ca. **30.000,00 €** ergäbe sich ein Wert von ca. 161.000,00 € (= rd.1.032 €/ m² Nutzfläche).

Mülheim an der Ruhr, den 02.08.2024

Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

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.

