

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.

28.11.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 023/24



Objekt: Mit einem Mehrfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück in
45145 Essen, **Martin-Luther-Straße 31**,
Gemarkung Holsterhausen, Flur 2, Flurstücke 245, 255,
Grundbuch von Holsterhausen Blatt 1372

Verkehrswert bei Gesamtveräußerung:	461.000,00 €
Verkehrswert, fiktiv: Flurstücksnummer 245	438.000,00 €
Verkehrswert, fiktiv: Flurstücksnummer 255	50,00 €

Anmerkung 1: Zur Thematik der Einzel-, bzw. Gesamtveräußerung siehe Seite 5 des Gutachtens.

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag) 05.11.2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	8
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	15
2.1 Fotoreportage	15
2.2 Ausführung und Ausstattung	18
2.3 Massen und Flächen	20
3. Verkehrswertermittlung	23
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.2 Bodenwertermittlung	25
3.2.1 Bodenrichtwert	25
3.2.2 Ermittlung der Bodenwerte	26
3.3 Ertragswertermittlung	28
3.3.1 Ausgangsdaten	33
3.3.2 Ertragswert Mehrfamilienhaus	35
3.3 Sachwertermittlung	36
3.3.1 Sachwert des Mehrfamilienhauses	39
3.5 Ableitung der Verkehrswerte	40
3.5.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung	40
3.5.2 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 245	41
3.5.3 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 255	41

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Schreiben der Bezirksregierung

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 18.04.2024, Geschäftsnr. Geschäftsnummer: 180 K 023/24:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Grundstücke

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Holsterhausen Blatt 1372

lfd. Nr. 4 BV: Gemarkung Holsterhausen, Flur 2, Flurstück 245, Hof- und Gebäudefläche, Martin-Luther-Straße 31, Größe: 1,84 a,

lfd. Nr. 6 BV: Gemarkung Holsterhausen, Flur 2, Flurstück 255, Hof- und Gebäudefläche, Martin-Luther-Straße 31, Größe: 0,09 a,

Eigentümer:

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

Das Gutachten soll den Wert jedes der Grundstücke gesondert ausweisen.“

Am 02.07.2024 wurde vom Amtsgericht Essen mitgeteilt, dass die Begutachtung zunächst nicht fortgesetzt werden soll.

Am 19.09.2024 wurde vom Amtsgericht Essen mitgeteilt, dass die Begutachtung fortgesetzt werden soll.

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 15.05.2024.
 - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 04.06.2024.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 10.06.2024.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.05.2024.
 - 1.5 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Holsterhausen Blatt 1372 vom 12.06.2024.

- 1.7 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
- 1.8 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
- 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
- 1.10 Einsichtnahme in die Hausakte der Stadt Essen.
- 1.11 Auszug aus der Lärmschutzkarte der Stadt Essen.
2. Durchgeführte Ortstermine:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 05.11.2024.
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger
Es konnten an dem Ortstermin die Vorderfassade und teilweise die Rückfassade besichtigt werden.
Die inneren Räumlichkeiten sowie die rückwärtigen Außenanlagen konnten nicht besichtigt werden, da am vereinbarten Termin niemand öffnete.
 - 2.2 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 05.11.2024.
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger
Es konnten an dem Ortstermin die Vorderfassade und teilweise die Rückfassade besichtigt werden.
Die inneren Räumlichkeiten sowie die rückwärtigen Außenanlagen konnten nicht besichtigt werden, da am vereinbarten Termin niemand öffnete. Die Bewertung erfolgt aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen ohne Sicherheitsabschlag nach Rücksprache mit dem AG Essen.
 - 2.3 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin, Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung.
3. Eigentümer:
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, 05.11.2024, festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

C. Vorbemerkungen

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 63 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann gemäß § 63 Abs. 2 auch gemeinsam ausgebaut werden.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um eine **wirtschaftliche Einheit**. Die Flurstücke 245 und 255 sind mit einem viergeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut (siehe auch Flurkarte auf Seite 9). Bei dem Flurstück 255 handelt es sich um eine kleine Grundstücksfläche von lediglich 9 m², die nicht eigenständig verwertbar ist. Aus diesen Gründen erfolgt die Bewertung sowohl als Einzelgrundstücke wie auch als **Gesamtbewertung**.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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



Quelle: wikipedia.de

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

Essen Holsterhausen.

Holsterhausen ist nach Einwohnern der viertgrößte Stadtteil der Essen. Er liegt südwestlich der Innenstadt zwischen den Stadtteilen Rüttenscheid, Margarethenhöhe, Frohnhausen, West- und Südviertel.

Holsterhausen ist ein fast reines Wohngebiet, an der Peripherie gibt es vereinzelt größere Grünanlagen (Mühlbachtal) oder Industriegebiete (Schederhofviertel). Aufgrund seiner Lage zwischen dem Essener Zentrum und den äußeren Stadtteilen ist Holsterhausen stark von Hauptstraßen durchzogen; die A 40, eine der meistbefahrenen Autobahnen Deutschlands, führt durch Holsterhausen. Auch die U-Bahn-Linien U17 und U18 führen durch Holsterhausen. Die Verkehrsbelastung des Stadtteils ist dementsprechend hoch. Die Einkaufsmeile des Stadtteils ist die Gemarkenstraße, deren Mittelpunkt die Kirche St. Mariä Empfängnis bildet.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zum Stadtteilzentrum auf der Gemarkenstraße in Holsterhausen ca. 1000 m.

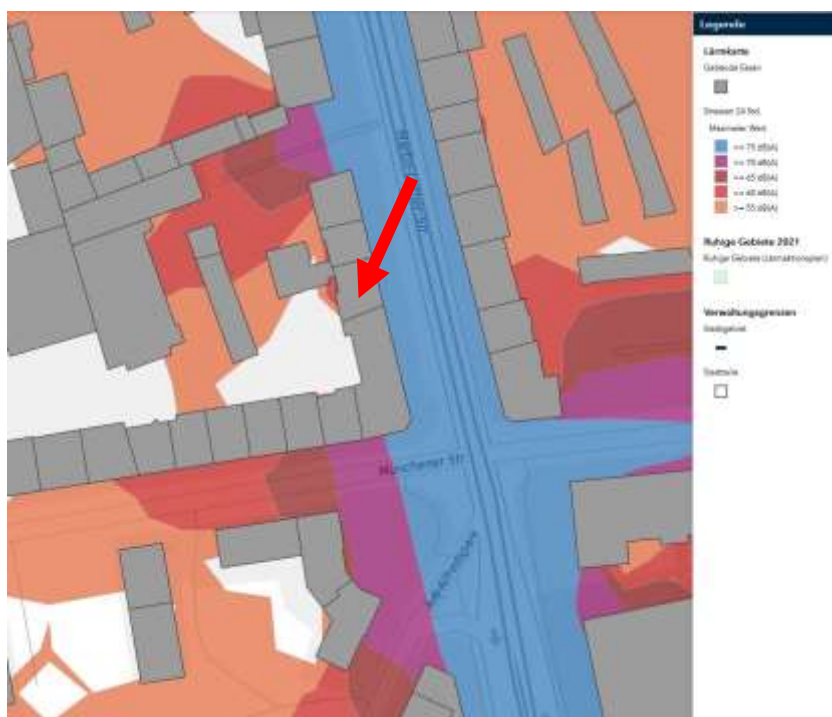
Ca. 2,2 km bis zum Essener Stadtzentrum.

Ca. 2,5 km bis zum Hauptbahnhof.

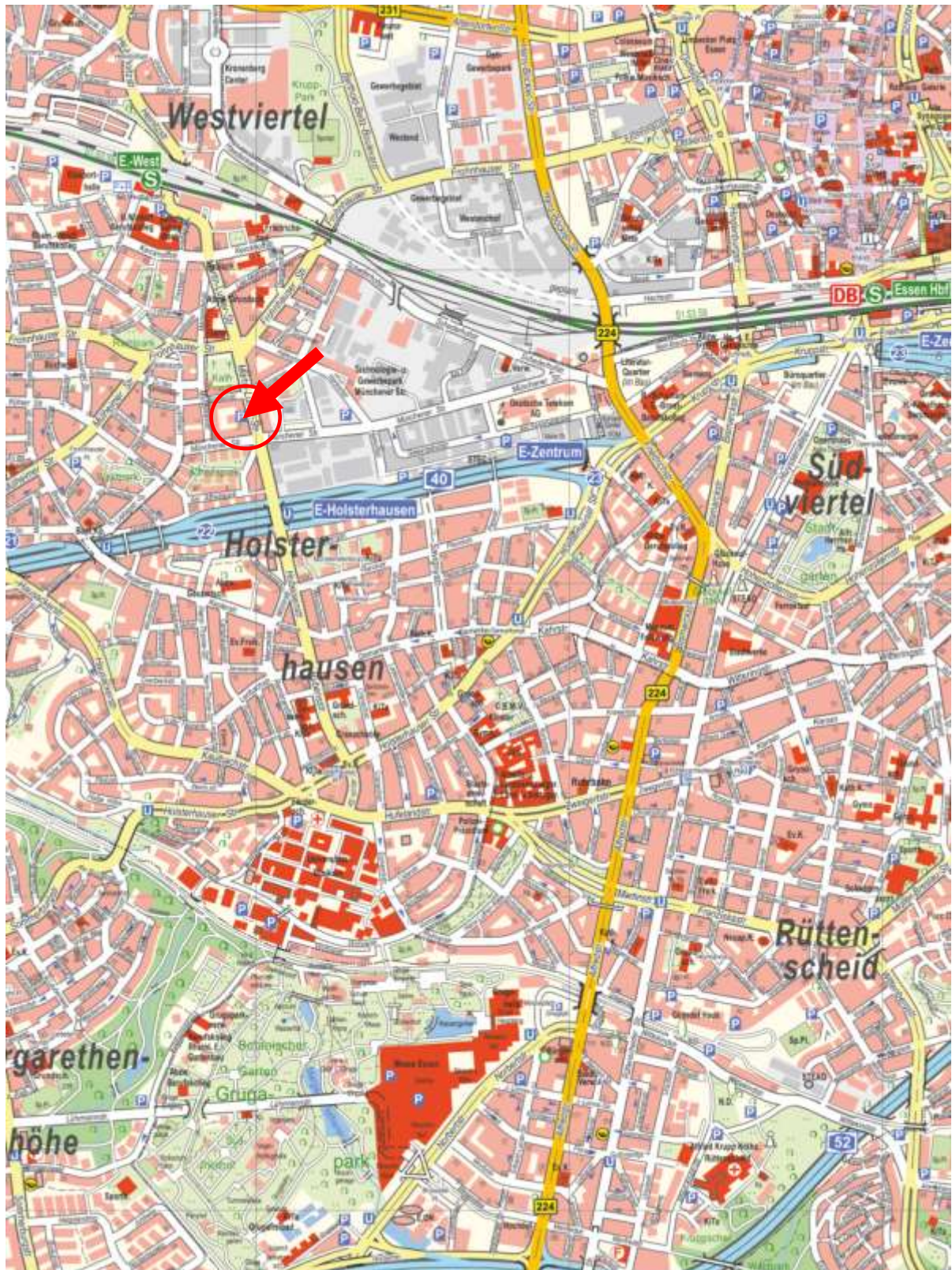
Ca. 300 m bis zur A40, Anschlussstelle Essen-Hobeisenbrücke.

- Wohn- bzw. Geschäftslage: Einfache bis mittlere Wohnlage, Lageklasse 2 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen 2022 (= Faktor 0,94) bzw. Wohnlagekategorie 2024: VI. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der Germarkenstraße.
- Bei der *Martin-Luther-Straße* handelt es sich um eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Sie dient auch als Anbindung zur Autobahn A40.
- Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Es finden sich in unmittelbarer Umgebung überwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss in geschlossener Bauweise. Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein viergeschossiges beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer höheren Belastung. 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 größer gleich 75 dB(A) für den Straßenlärm. Hiervon ist jedoch nur die Straßenfassade betroffen. Auszug aus den Lärmkarten:



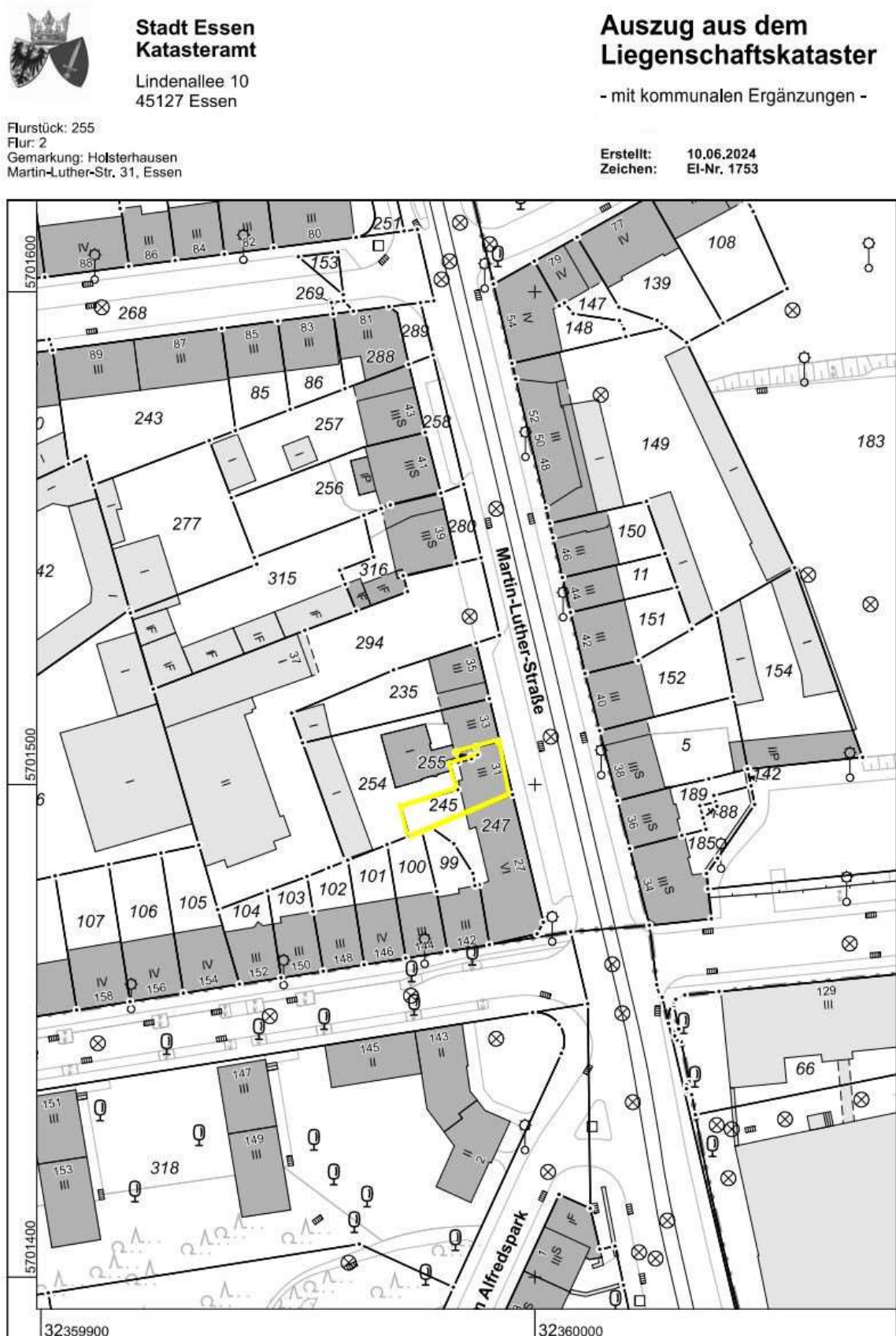
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Holsterhausen eingefügt.



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit den zu bewertenden Grundstücken (Flurstücke 245 und 255, gelb markiert) eingefügt.



Flurstück 245

Länge der Straßenfront:	Ca. 11,15 m.
Mittlere Breite:	Ca. 12,0 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 81,0 m.
Grundstücksgröße:	184,00 m ² .
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.

Flurstück 255

Länge der Straßenfront:	Keine.
Mittlere Breite:	Ca. 2,2 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 4,2 m.
Grundstücksgröße:	9,00 m ² .
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.

Grundstücksgröße Gesamt: 193,00 m²

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Martin-Luther-Straße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn. Straßenbahnlinie auf den inneren Fahrspuren. Gehwege auf beiden Seiten der zweispurigen Straße. Parkmöglichkeiten auf der Straßenseite des zu bewertenden Grundstücks in Parkstreifen mit Diagonalanordnung.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW – vorhandene Bebauung - für die Anliegerfronten zur <i>Martin-Luther-Straße</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht als Meldung vor.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

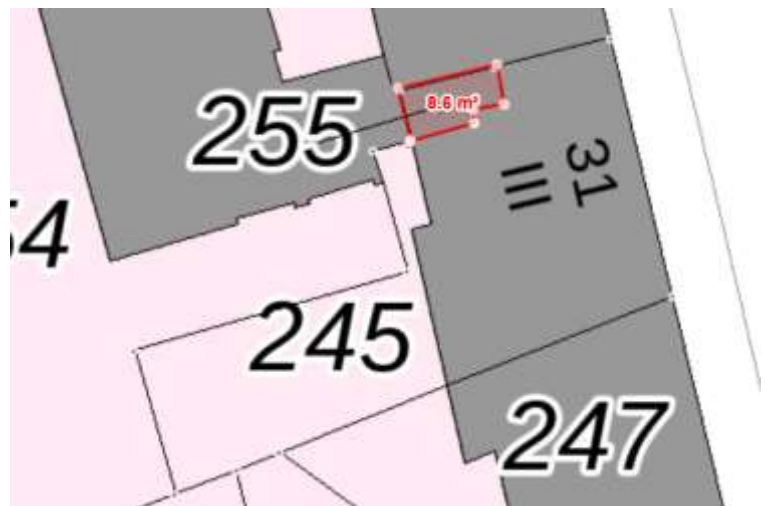
Unbekannt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein beidseitig angebautes viergeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss gemäß Bauakten der Stadt Essen.

Das Gebäude ist unmittelbar an dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Links und rechts schließen sich gleichartige Gebäude an. Im Untergeschoss mit dem Hauseingang befindet sich rechts im Gebäude eine Einzelgarage. Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte nicht eingesehen werden.

Bei Einzelbetrachtung der beiden Flurstücke ist festzustellen, dass die Bebauung von Flurstück 245 auf Flurstück 255 auf voller Fläche (9m²) überbaut wurde, sh. Auszug aus tim.onlin.nrw.de:



Somit hat der Eigentümer von Flurstück 255 ein Recht auf eine Überbaurente. Der Barwert ist jedoch sehr gering, siehe Erläuterungen auf Seite 41/42.

Anmerkung:

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuch von Holsterhausen
Blatt 1372 bestehen neben dem Zwangsverstei-
gerungsvermerk folgende Eintragungen:

Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	4,	Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 254 (Holsterhausen Band 60 Blatt 2363) einen Kellerlichtschacht auf die belastete Parzelle zu belassen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1960 und in Holsterhausen Band 60 Blatt 2363 vermerkt am 7. Juli 1960 und umgeschrieben am 19. März 1970. <i>Peter</i> <i>Holster</i>
2	4,	Grunddienstbarkeit (Fensterrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 254 (Holsterhausen Band 60 Blatt 2363). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1960 und in Holsterhausen Band 60 Blatt 2363 vermerkt am 7. Juli 1960 und umgeschrieben am 19. März 1970. <i>Holster</i>

Es handelt sich hier um das Recht einen Kellerlichtschacht auf der belasteten Parzelle zu belassen sowie ein Fensterrecht.

Siehe auch Auszug aus der Bewilligung Nr. 19/1960 vom 13.01.1960:

Zwecks Regelung der nachbarrechtlichen Beziehungen erklärt der Käufer:

- a) im nordwestlich gelegenen Teil der Parzelle 245 befindet sich ein Kellerlichtschacht, der den Zwecken des auf der Parzelle 254 (Grundbuch von Holsterhausen Band 60 Blatt 2363) befindlichen Gebäudes dient. Ich räume hiermit dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 254 das Recht ein, diesen Kellerlichtschacht auf der Parzelle 245 zu belassen und auf seine Kosten zu unterhalten.
- b) Ich räume dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 254 weiterhin das Recht ein, in der Gebäudewand des auf der Parzelle 254 errichteten Gebäudes, und zwar an der Süd-West-Seite dieses Grundstücks, Fensteröffnungen nach der Parzelle 245 in behördlich vorgeschriebener Größe und Anzahl zu unterhalten.

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

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

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des Grundstücks keine Eintragung.

Bergbau: Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Hagenbeck“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Vereinigte Hagenbeck“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen).

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

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung
siehe in der Anlage.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung 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):	Flurstücke 245 und 255 zusammen: Baureifes Land. Einzel: Flurstück 245: Baureifes Land. Flurstück 255: Rohbauland.
---	---

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

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 15). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Viergeschossiges Mehrfamilienhaus, teilunterkellert.

Baujahr: 1961.

Baugenehmigungen: Baugenehmigung Nr. 65-2-80079/60 vom 14.9.1960 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer Garage.
Rohbauabnahme am 09.06.1961.
Gebrauchsabnahme am 3.11.1961.
Befreiungsbescheid vom 02.08.1982 für „Umbau – Ausbau einer Dachgeschosswohnung“.
Nachträgliche Baugenehmigung vom 01.10.1982 im Dachgeschoss eine Wohnung einzubauen.
Gebrauchsabnahme am 19.04.1983.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die Vorderfassade des zu bewertenden Gebäudes. Links und rechts schließen sich gleichartige Gebäude an. Im Untergeschoss befindet sich der Eingang. Rechts daneben eine Garage. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und hat eine Dachgaube. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink und neueren Datums. Die Vorderfassade ist ab dem Erdgeschoss mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

**Bild 02*****Übersichtsbild***

Blick auf die Dachgaube. Vorderseite und Seitenflächen sind mit Schieferplatten verkleidet. Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

**Bild 03*****Übersichtsbild***

Blick auf den Hauseingang mit der rechts gelegenen Garage. Die Fassade im Untergeschoss ist mit Verblendsteinen versehen. Geradeaus sieht man die Hauseingangstür aus Aluminium und Glasfeld. Links daneben sieht man noch Stahl-türen für die Mülltonen. Rechts befindet sich die Garage mit Sektionaltor.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf die Rückfassade des zu bewertenden Gebäudes. Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Vorne rechts ist die Einfriedung des Grundstücks zu sehen. Sie besteht aus einem Stahlgitterzaun mit Sichtschutzlamellen. Dahinter befindet sich eine Überdachung.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick auf die Rückfassade des zu bewertenden Gebäudes.

Im Dachgeschoss befinden sich mehrere Dachflächenfenster.

**Bild 06*****Luftbild***

(Quelle: tim.online.nrw.de)

2.2 Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Das zu bewertende Objekt konnte nicht besichtigt werden. Es können deshalb keine Aussagen über die räumliche Aufteilung und Ausstattung gemacht werden.

Räumliche Aufteilung gemäß Bauakte der Stadt Essen:

Keller:	Treppenabgang, Flur, 6 Kellerräume.
Untergeschoss:	Hauseingang, Flur, Treppenhaus, Trockenraum, Waschküche, 1 Kellerraum, Abstellraum, Garage.
1.OG:	Treppenhaus, 2 Wohnungen. Wohnung links: Flur, WC, Küche, Wohnzimmer, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer. Wohnung rechts: Flur, Bad, Wohn-/ Schlafzimmer, Küche.
2.OG:	Wie 1.OG.
3.OG:	Wie 1.OG.
DG:	Treppenhaus, 1 Wohnung. Wohnung mit Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, Küche, Abstellraum.

Rohbau:

Geschossdecken: Stahlbetondecke im Keller, EG und OG, lt. Planunterlagen.

Außenwände: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion, lt. Planunterlagen.

Dachform: Satteldach.

Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Fenster: Kunststofffenster (soweit ersichtlich aus 2011) mit Kunststoffrollläden (soweit ersichtlich).

Ausbau und Ausstattung: Unbekannt.

Vermietungszustand: Auf dem Klingelschild befindet sich 2 mal der Nachname des Eigentümers sowie ein weiterer Name.

Besondere Bauteile: Dachgaube.
Dieses besondere Bauteil ist bereits in den NHK enthalten ist.

Baulicher Zustand:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein beidseitig angebautes viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage. Das Gebäude und die Außenanlagen konnten nicht besichtigt werden, da an den beiden vereinbarten Terminen niemand öffnete. Es kann deshalb keine Aussage über Zustand und Ausstattung gemacht werden. Die folgenden Aussagen beziehen sich deshalb nur auf die vom öffentlichen Gehweg und hinter dem Grundstück befindlichen Hof sichtbaren Bauteile, soweit dies erkennbar war.

Fassade: Die Vorderfassade hat im Untergeschoss mit dem Hauseingang eine Verkleidung mit kleinformatischen Verblendsteinen. In den oberen Geschossen wurde ein Wärmeverbundsystem mit Putz und Anstrich aufgebracht. An der Rückfassade scheint ebenfalls ein Wärmeverbundsystem aufgebracht worden zu sein.

Das Dach hat eine Zementpfanneneindeckung. Die Dachgaube ist mit Schieferplatten verkleidet. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zink.

Die Fenster sind aus Kunststoff. Aus den Glasscheiben ist das Baujahr 2011 ersichtlich. Die Außenfensterbänke sind aus Marmor. Die Fenster sind überwiegend mit Rollläden versehen. Diese sind, soweit erkennbar aus Kunststoff.

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

Ob ein Energieausweis vorhanden ist, ist nicht bekannt. Gegebenenfalls muss dieser erstellt werden.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Gebäude wurde zur Straße unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Der rückwärtige Grundstücksbereich konnte nicht eingesehen werden. Er ist durch einen Stahlgitterzaun mit Sichtschutzlamellen eingefriedet. Dahinter befindet sich eine Überdachung.

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

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen:

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der vorhandenen Baupläne aus der Stadt Essen ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

KG	7,31 m	x	9,12 m	=	66,62 m ²	
	1,21 m	x	1,07 m	=	1,29 m ²	
						67,91 m ²
Untergeschoss	10,19 m	x (	11,17 m	+	12,43 m) / 2	= 120,24 m ²
			-1,07 m	x	6,10 m	= -6,53 m ²
						113,72 m ²
1.OG					wie UG	113,72 m ²
2.OG					wie UG	113,72 m ²
3.OG					wie UG	113,72 m ²
DG					wie UG	= 113,72 m ²
						636,49 m ²
					rd.	636,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorhandenen Baupläne aus der Stadt Essen ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. Bezüglich der Wohnflächenberechnung heißt es im Grundstücksmarktbericht Essen 2024: " Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

1.OG rechts

Flur	(1,10 m x 1,80 m)	=	1,98 m ²	1,98 m ²	
Bad	(1,30 m x 1,80 m)	=	2,34 m ²	2,34 m ²	
Kochnische	(1,70 m x 1,80 m)	=	3,06 m ²	3,06 m ²	
Wohnen/Schlafen	(4,50 m x 4,35 m)	=	19,58 m ²	<u>19,58 m²</u>	
				26,96 m ²	
abzgl. 3 % Putz	0,97 x 26,96 m ²	=		<u>26,15 m²</u>	
				26,15 m ²	rd. 26,00 m²

1.OG links

Flur	(1,30 m x 1,70 m)		2,21 m ²	2,21 m ²	
WC	(1,30 m x 1,10 m)	=	1,43 m ²	1,43 m ²	
Küche	(3,97 m x 1,80 m)	=	7,15 m ²	7,15 m ²	
Wohnen	(3,89 m x 5,50 m)	=	21,40 m ²	21,40 m ²	
Flur	(1,00 m x 1,80 m)	=	1,80 m ²	1,80 m ²	
Kind	3,6 x (2,00 m + 2,40 m) / 2	=	7,92 m ²	7,92 m ²	
Bad	1,8 x (1,40 m + 1,60 m) / 2	=	2,70 m ²	2,70 m ²	
Schlafen	3,97 x (3,40 m + 3,95 m) / 2	=	14,59 m ²	<u>14,59 m²</u>	
				59,19 m ²	
abzgl. 3 % Putz	0,97 x 59,19 m ²	=		<u>57,42 m²</u>	
				57,42 m ²	rd. 57,00 m²

2.OG rechtswie 1.OG rechts **rd. 26,00 m²**2.OG linkswie 1.OG links **rd. 57,00 m²**3.OG rechtswie 1.OG rechts **rd. 26,00 m²**3.OG linkswie 1.OG links **rd. 57,00 m²**DG

Flur	(1,60 m x 1,90 m)	3,04 m²	3,04 m²	
Abstellraum	(1,60 m x 1,00 m) =	1,60 m²	0,80 m²	
	0,5 x (-1,60 m x 1,00 m) =	-0,80 m²		
Küche	2,9 x (5,34 m + 5,00 m) / 2 =	14,99 m²	11,96 m²	
	(-1,20 m x 0,30 m) =	-0,36 m²		
	0,5 x (-5,34 m x 1,00 m) =	-2,67 m²		
Flur	(1,00 m x 1,94 m) =	1,94 m²	1,94 m²	
Bad	1,8 x (1,40 m + 1,60 m) / 2 =	2,70 m²	2,70 m²	
Wohnen	2,84 x (6,08 m + 6,50 m) / 2 =	17,86 m²	25,19 m²	
	(3,80 m x 2,04 m) =	7,75 m²		
	(2,90 m x 0,40 m) =	1,16 m²		
	0,5 x (-3,18 m x 1,00 m) =	-1,59 m²		
Schlafen	(4,50 m x 5,39 m) =	24,26 m²	18,41 m²	
	(-1,80 m x 2,00 m) =	-3,60 m²		
	0,5 x (-4,50 m x 1,00 m) =	-2,25 m²		
WC	(1,60 m x 1,70 m) =	2,72 m²	2,72 m²	
			66,75 m²	
abzgl. 3 % Putz	0,97 x 66,75 m² =		64,75 m²	
			64,75 m²	rd. 65,00 m²

Nutzung	Fläche
Wohnung 1.OG rechts	26,00 m²
Wohnung 1.OG links	57,00 m²
Wohnung 2.OG rechts	26,00 m²
Wohnung 2.OG links	57,00 m²
Wohnung 3.OG rechts	26,00 m²
Wohnung 3.OG links	57,00 m²
Wohnung DG	65,00 m²
	314,00 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 Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

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

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

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

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

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

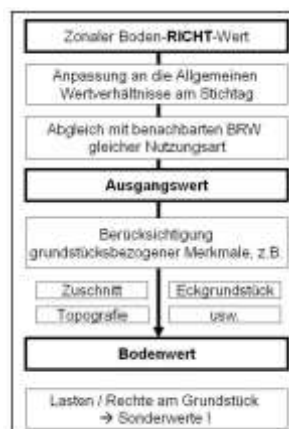
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17193 in Essen, *Martin-Luther-Straße 31*, beträgt zum Stichtag 01.01.2024:

420,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W Grundstück für Wohnungsbau
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II-VI
Grundstückstiefe	= 40 m

3.2.2 Ermittlung der Bodenwerte

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 zwischen 370 €/m² und 440 €/m² oder es handelt sich um Sondernutzungszonen. Die zu bewertenden Grundstücke werden in ihrer Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die Nachbarzonen ist nicht gerechtfertigt.

Es wird deshalb von dem Ausgangswert von **420,00 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 1.1.2024 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 **420 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 herangezogen

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 05.11.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Flurstück 245 und 255:

$$193 \text{ m}^2 * 420 \text{ €/m}^2 = 81.060,00 \text{ €}$$

rd. 81.000,00 €

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

Rohrertrag

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

Wohnnutzung

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

Gewerbliche Nutzung

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser bei 2,6 % mit einer Standardabweichung von 1,8. Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der besonderen Merkmale des Objektes (unbekannter Zustand) sowie der aktuellen Marktsituation und der Lage für das vorliegende Objekt mit **2,6 %** geschätzt.

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 **31 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

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

3.3.1 Ausgangsdaten

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 (gemäß Modell des GMB Essen zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes).

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1961) **rd. 6,91 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 2) 0,94

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3:

Für die Wohnung im 1.OG rechts mit 26,00 m²	1,18
Für die Wohnung im 1.OG links mit 57,00 m²	0,99
Für die Wohnung im 2.OG rechts mit 26,00 m²	1,18
Für die Wohnung im 2.OG links mit 57,00 m²	0,99
Für die Wohnung im 3.OG rechts mit 26,00 m²	1,18
Für die Wohnung im 3.OG links mit 57,00 m²	0,99
Für die Wohnung im DG mit 65,00 m²	0,97

Einfluss der Ausstattung und Einfluss der sonstigen Gegebenheiten gem. Tabelle 4:

Für die Wohnung im 1.OG rechts	1,06
(Standardausstattung geschätzt, Rollläden, WDVS, Fenster 2011, kein Balkon)	
Für die Wohnung im 1.OG links	1,06
(Standardausstattung geschätzt, Rollläden, WDVS, Fenster 2011, kein Balkon)	
Für die Wohnung im 2.OG rechts	1,06
(Standardausstattung geschätzt, Rollläden, WDVS, Fenster 2011, kein Balkon)	
Für die Wohnung im 2.OG links	1,06
(Standardausstattung geschätzt, Rollläden, WDVS, Fenster 2011, kein Balkon)	

Für die Wohnung im 3.OG rechts	1,06
(Standardausstattung geschätzt, Rollläden, WDVS, Fenster 2011, kein Balkon)	
Für die Wohnung im 3.OG links	1,06
(Standardausstattung geschätzt, Rollläden, WDVS, Fenster 2011, kein Balkon)	
Für die Wohnung im DG	1,06
(Standardausstattung geschätzt, Rollläden, WDVS, Fenster 2011, kein Balkon)	

1.OG rechts	$6,91 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,18 \times 1,06 = 8,12 \text{ €/m}^2$	rd. $8,10 \text{ €/m}^2$
1.OG links	$6,91 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,99 \times 1,06 = 6,82 \text{ €/m}^2$	rd. $6,80 \text{ €/m}^2$
2.OG rechts	$6,91 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,18 \times 1,06 = 8,12 \text{ €/m}^2$	rd. $8,10 \text{ €/m}^2$
2.OG links	$6,91 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,99 \times 1,06 = 6,82 \text{ €/m}^2$	rd. $6,80 \text{ €/m}^2$
3.OG rechts	$6,91 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,18 \times 1,06 = 8,12 \text{ €/m}^2$	rd. $8,10 \text{ €/m}^2$
3.OG links	$6,91 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,99 \times 1,06 = 6,82 \text{ €/m}^2$	rd. $6,80 \text{ €/m}^2$
DG	$6,91 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,97 \times 1,06 = 6,68 \text{ €/m}^2$	rd. $6,70 \text{ €/m}^2$

Für die Kellergarage wird ein Mietzins von 50,00 €/Monat angesetzt.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

1.OG rechts	26,00m ²	8,10 €/m ²	210,60 €/Monat	2.527,20 €/Jahr
1.OG links	57,00m ²	6,80 €/m ²	387,60 €/Monat	4.651,20 €/Jahr
2.OG rechts	26,00m ²	8,10 €/m ²	210,60 €/Monat	2.527,20 €/Jahr
2.OG links	57,00m ²	6,80 €/m ²	387,60 €/Monat	4.651,20 €/Jahr
3.OG rechts	26,00m ²	8,10 €/m ²	210,60 €/Monat	2.527,20 €/Jahr
3.OG links	57,00m ²	6,80 €/m ²	387,60 €/Monat	4.651,20 €/Jahr
DG	65,00m ²	6,70 €/m ²	435,50 €/Monat	5.226,00 €/Jahr
Garage	1 Stk.		50,00 €/Monat	600,00 €/Jahr
				27.361,20 €/Jahr

3.3.2 Ertragswert Mehrfamilienhaus

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

344,00 € / Wohneinheit - 2.453,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,50 € / m² Wohnfläche

102,00 € /Stk. Garage

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

314,00 m² Wohnfläche - 4.341,00 €

1,00 Stk. Garage

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen - 547,22 €

- 7.341,22 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 7.341,22 €

Jährlicher Reinertrag 20.019,98 €

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

2,60 % * 81.000,00 € - 2.106,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 17.913,98 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 31 Jahre

Vervielfältiger * 21,105

bei 31 Jahren Restnutzungsdauer

2,60 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 378.074,46 €

Bodenwert + 81.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 459.074,46 €

Ertragswert insgesamt rd. 460.000,00 €

3.3 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 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 Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

3.3.1 Sachwert des Mehrfamilienhauses

Bruttogrundfläche	636,00 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	800,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,840
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,840	1472,00 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 636,00 m ² x 1472,00 €/m ²	936.192,00 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 31 Jahre Restwert: Herstellungswert = 936.192,00 € * 0,388 =	362.774,40 €
Gebäudewert	362.774,40 €
Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	<u>+ 20.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	382.774,40 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	<u>+ 81.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	463.774,40 €

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 vergleichbare Grundstücke (Mehrfamilienhäuser) ermittelt. Der Sachwertfaktor für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegt laut GMB Essen bei 1,35. Erfahrungsgemäß liegen die marktangepassten Sachwerte für Mehrfamilienhäuser deutlich unterhalb des Sachwertfaktors von Ein- bis Zweifamilienhäusern; für ältere Mehrfamilienhäuser in Höhe des vorläufigen Sachwertes. Von Vorteil ist die übersichtliche Größe. Für das vorliegende Objekt wird der Sachwertfaktor mit 1,00 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 463.774,40 € * 1,00 =	463.774,40 €
Marktangepasster Sachwert Flurstück 245 + 255	464.000,00 €

3.5 Ableitung der Verkehrswerte

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten - und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstücke 245 + 255

Der Ertragswert wurde mit rd. 460.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 464.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind darüber hinaus mit größerer Sicherheit abgeleitet, als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am **Ertragswert mit einer Gewichtung von 3/4 und 1/4 Gewichtung am Sachwert, =rd. 461.000,00 €.**

Es handelt sich hier um ein beidseitig angebautes viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage im Untergeschoss. Das Gebäude wurde 1961 errichtet und hat eine Wohnfläche von rd. 314 m². Es befindet sich augenscheinlich in einem teilmodernisierten Zustand. Die gesamte Grundstücksgröße Flurstücke 245 + 255 beträgt 193,00 m². Das Haus hat laut Planunterlagen eine Aufteilung wie folgt: Kellergeschoss mit Abstellräumen. Untergeschoss mit Hauseingang, Garage, Waschküche und Trockenraum. 1.OG, 2.OG und 3.OG mit jeweils 2 Wohnungen (26 m² bzw. 57 m²). DG mit einer Wohnung von 65 m². Die Wohnflächenberechnungen wurden hierbei aus den Grundrisszeichnungen der Bauakte der Stadt Essen entnommen.

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Gebäude konnte 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 das Grundstück in 45145 Essen, Martin-Luther-Straße 31, Gemarkung Holsterhausen, Flur 2, Flurstücke 245 und 255, Grundbuch von Holsterhausen Blatt 1372 wird zum Wertermittlungstichtag 05.11.2024 mit:

461.000,00 €

In Worten: Vierhunderteinundsechzigtausend Euro geschätzt.

Für das gesamte bebaute Grundstück würde sich ein Rohertragsvervielfältiger von 16,49 ergeben, das sind rd. 1.470 €/m² bei einer Wohnfläche von 314 m².

3.5.2 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 245

Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §63 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten ist. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Marktverhalten. Der ermittelte Verkehrswert stellt einen rein fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren dar.

Da der Eigentümer dem überbauten Flurstück 255 eine Überbaurente zahlen muss, wird die diesbezügliche Wertminderung mit 5 % geschätzt (Barwert Überbaurente, bürokratischer Aufwand, etc.)

$$461.000,00 \text{ €} * 0,95 = 437.950,00 \text{ €}$$

Der fiktive Verkehrswert für das Grundstück in 45145 Essen, Martin-Luther-Straße 31, Gemarkung Holsterhausen, Flur 2, Flurstück 245, Grundbuch von Holsterhausen Blatt 1372 wird zum Wertermittlungstichtag 05.11.2024 mit:

438.000,00 €

In Worten: Vierhundertachtunddreißigtausend Euro geschätzt.

3.5.3 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 255

Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §63 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten ist. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Marktverhalten. Der ermittelte Verkehrswert stellt einen rein fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren dar.

Das nur 9 m² kleine Flurstück ist selbstständig nicht nutzbar. Es handelt sich nicht um baureifes Land. Zudem ist es von dem Gebäude auf Flurstück 245 überbaut.

Der 1. Überbau ist über 90 Jahre alt (zu Kriegszeiten 30er Jahre). 1960 wurde das Gebäude wieder aufgebaut. Durch den Überbau hat die Eigentümerin des zu bewertenden Grundstücks ein Recht auf eine Überbaurente. Die Höhe der Überbaurente bemisst sich nach der Höhe des Bodenwertes zum Zeitpunkt der Entstehung.

Da der Bodenwert vor 65 bzw. 90 Jahren sehr gering war, hat die der Eigentümerin zustehenden Überbaurente geschätzt einen Wert von unter 5 €/Jahr, und es würde sich ein Barwert von unter 100 € ergeben.

Der fiktive Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren wird mit 50 € geschätzt.

Der fiktive Verkehrswert für das Grundstück in 45145 Essen, Martin-Luther-Straße 31, Gemarkung Holsterhausen, Flur 2, Flurstück 255, Grundbuch von Holsterhausen Blatt 1372 wird zum Wertermittlungstichtag 05.11.2024 mit:

50,00 €

In Worten: Fünfzig Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 28.11.2024

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus Schreiben Bezirksregierung Arnsberg.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

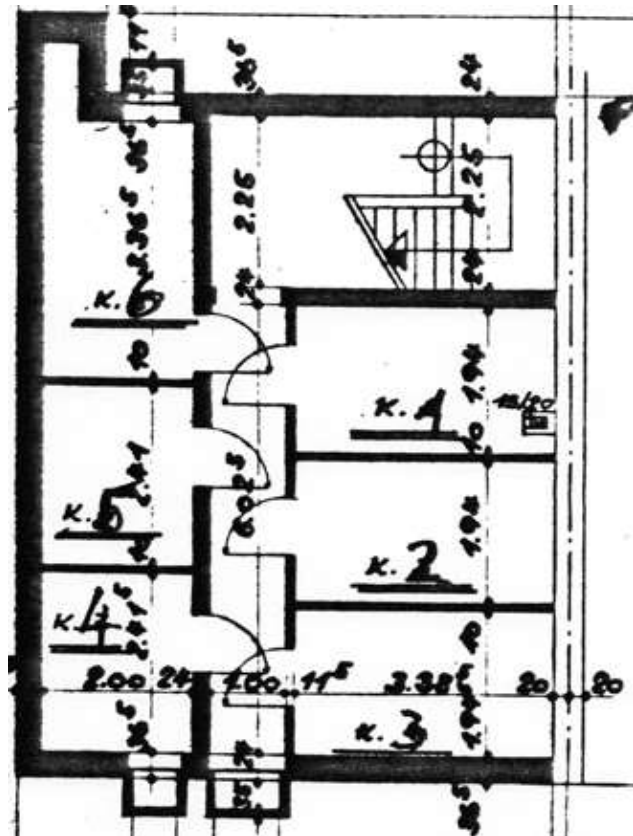
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

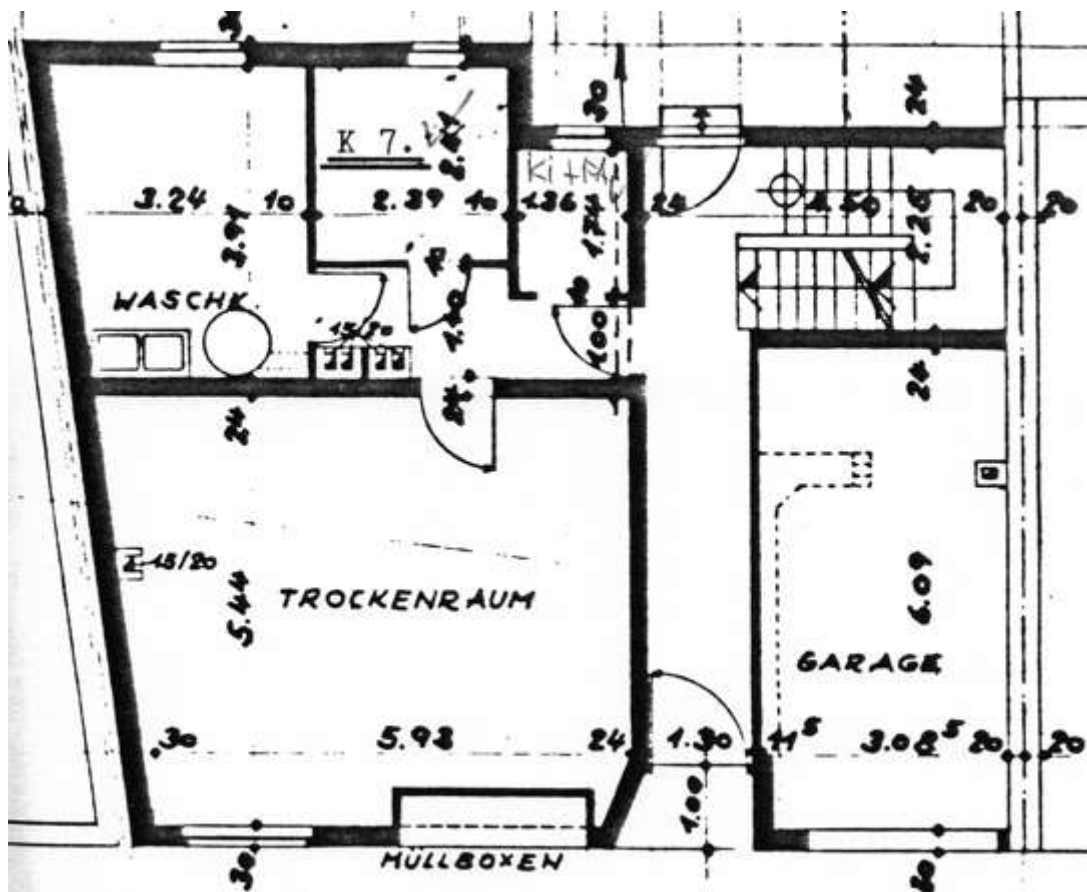
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

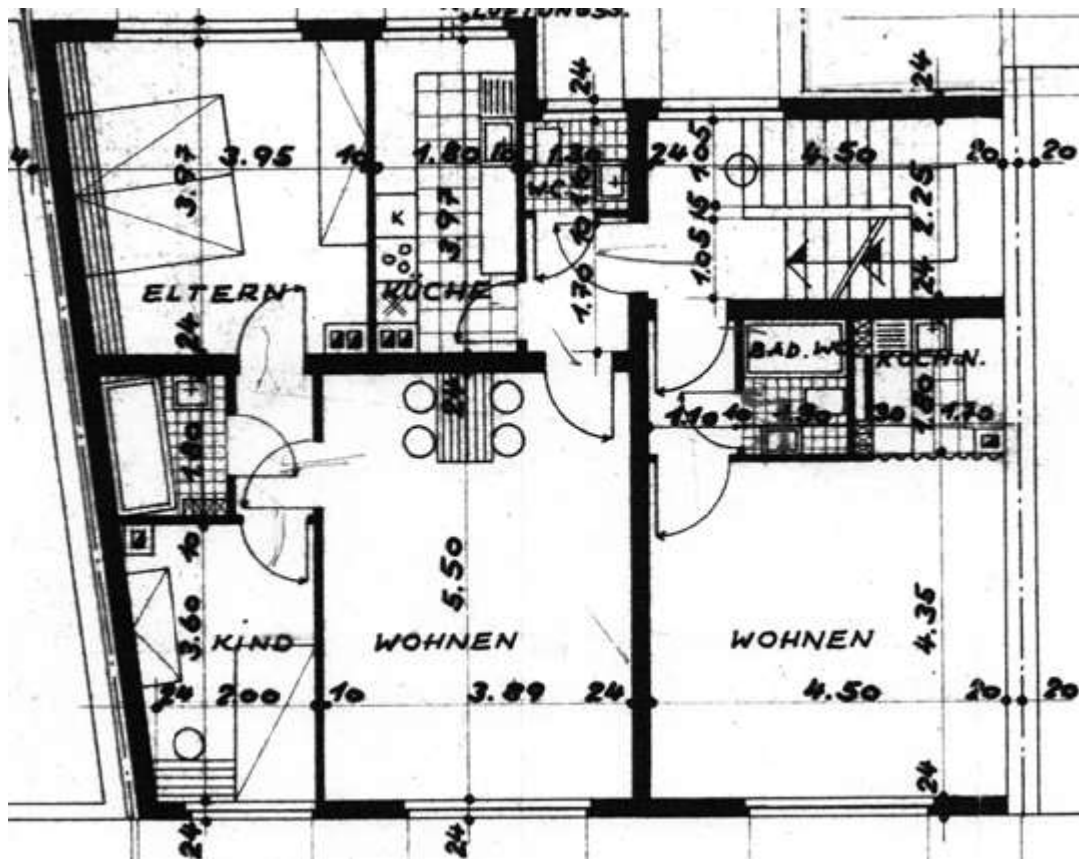
Anlage 2 Planunterlagen



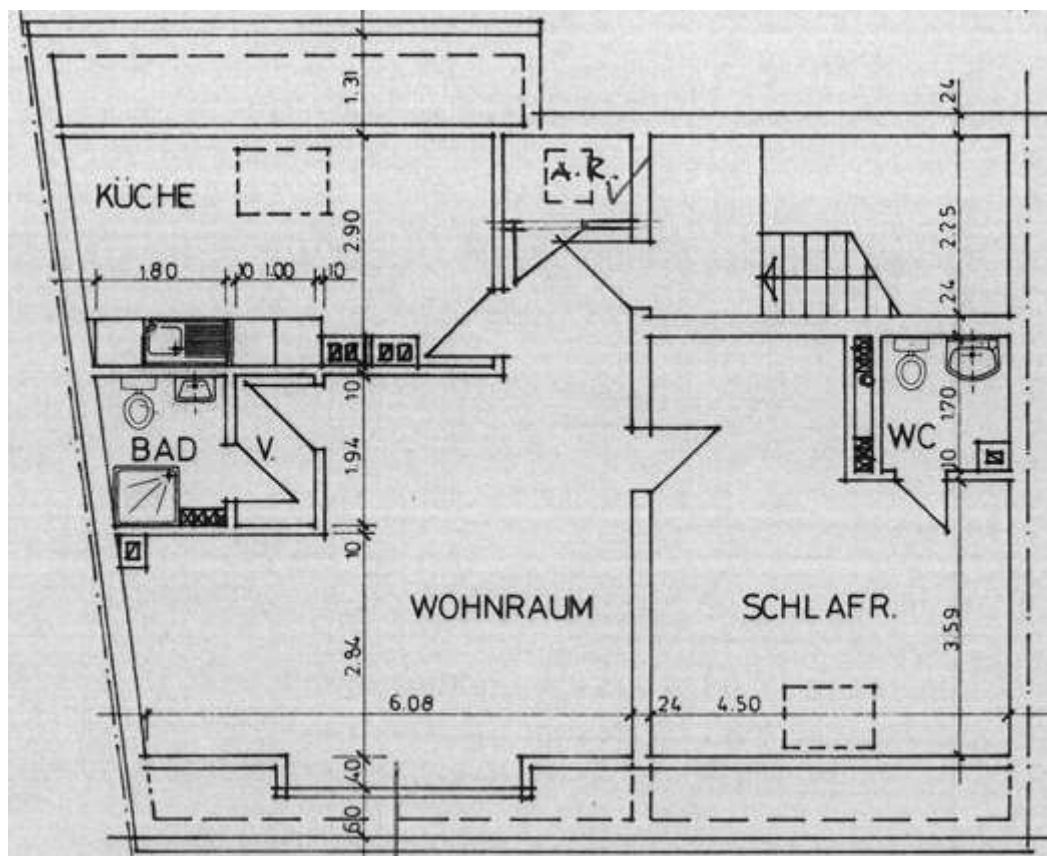
Grundriss Kellergeschoss gemäß Planunterlagen



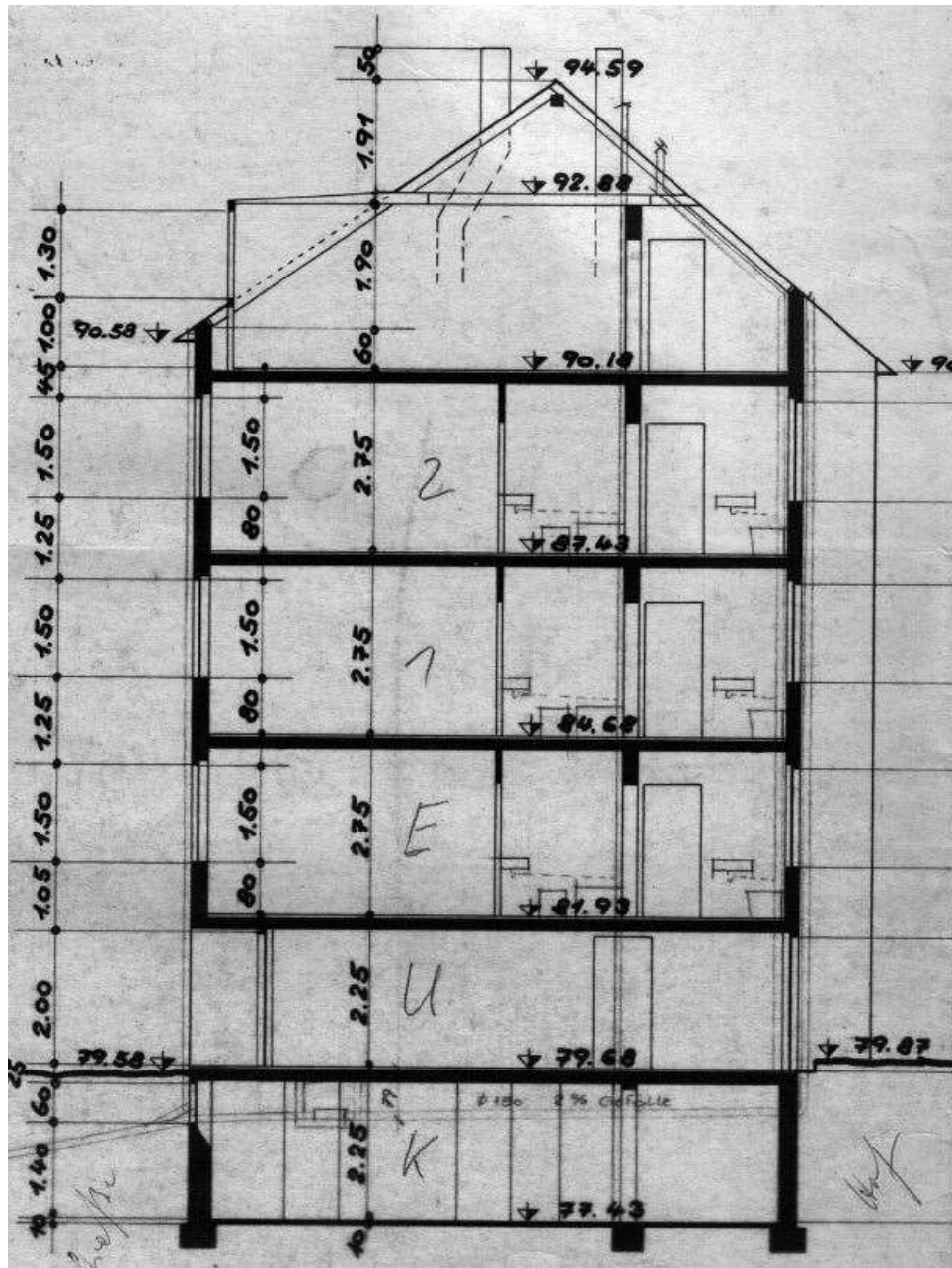
Grundriss Untergeschoss gemäß Planunterlagen



Grundriss Obergeschoss gemäß Planunterlagen



Grundriss Dachgeschoss gemäß Planunterlagen



Schnitt gemäß Planunterlagen

Anlage 3 Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Vielleicht liegen der Bergwerkseigentümerin auch weitere Informationen zum Bergbau unter dem Grundstück vor, die hier nicht bekannt sind. Gegebenenfalls können Sie dort weitere Details erfahren.

Im Bereich des Grundstücks ist bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden - und möglicherweise auch noch tagesbruchauslösendem Bergbau zuzuordnen.

Folgender gegebenenfalls auch heute noch tagesbruchauslösender Bergbau ist dokumentiert:

Der oberste Abbau im Flöz „Helene“ aus den 1880er Jahren näherte sich der Grundstücksoberfläche bis auf ca. 30 m. Westlich vom Grundstück sind im Flöz „Helene“ Hinweise auf alte Baue eingetragen. Über

dem Flöz „Helene“ liegt das Flöz „Präsident“. Auf historischen Lagerstätten sind Fundschächte auf dem Flöz „Präsident“ im näherem Umfeld des Grundstücks verzeichnet. Die abgebauten Flöz-Schichten fallen unter dem Grundstück mit ca. 34 ° nach Nordwesten ein. Dabei ist das Karbon, indem die Steinkohleflöze eingelagert sind in diesem Bereich von einer nur gering mächtigen quartären Lockermassenschicht überdeckt.

In der Literatur wird im Umfeld des Grundstücks Steinkohleabbau bereits im 18ten Jahrhundert erwähnt.

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

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

Ich gebe folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen des oben beschriebenen bis in die 1960er Jahre stattgefundenen senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.
- Der oben beschriebene in geringer Tiefe (ca. 30 m) umgegangene Altbergbau kann auch heute zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).
- Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).