

Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:



Am Zehnthof 223, Am Bocklerbaum 23 in 45307 Essen, Kray
Grundbuch von Krey, Flur 16, Flurstück 196, Blatt 4104
Sondereigentum Nr. 4

**Unbelasteter Verkehrswert
(Marktwert): 117.000 €**

Wertermittlungsstichtag:

5. November 2024

Qualitätsstichtag:

5. November 2024

Inhaltsverzeichnis

1	WESENTLICHE INFORMATIONEN	4
1.1	DATEN ZU AUFTRAG UND WERTERMITTLUNGSOBJEKT	4
1.2	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	4
1.3	BEANTWORTUNG DER RICHTSFRAGEN	5
2	ALLGEMEINE ANGABEN	6
2.1	DEFINITION VERKEHRSWERT	6
2.2	UNTERLAGEN	6
2.3	STICHTAGE	6
2.3.1	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	6
2.3.2	QUALITÄTSSTICHTAG	7
2.4	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.5	UMFANG DER SACHVERHALTENSFESTSTELLUNG	7
2.5.1	BERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	7
2.5.2	UNBERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	8
2.6	GRUNDBUCHDATEN	8
2.7	TEILUNGSERKLÄRUNG UND WOHNUNGSVERWALTUNG	8
3	BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS	9
3.1	GROßRÄUMIGE LAGE	9
3.2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SOZIALSTRUKTUR	10
3.3	SITUATION AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	10
3.4	KLEINRÄUMIGE LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES	11
3.5	SOZIALSTRUKTUR IM STADTEIL DES BEWERTUNGSOBJEKTES	11
3.6	VERKEHRSANBINDUNG	12
3.7	FAZIT DER LAGEBEURTEILUNG	12
3.8	DAS BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK	13
3.8.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND -BESCHAFFENHEIT	13
3.8.2	SCHADSTOFFBELASTUNG	13
3.8.3	SITUATION BERGBAULICHE VERHÄLTNISS UND BERGSCHADENSGEFÄHRDUNG	13
3.8.4	ABGABENRECHTLICHE SITUATION	14
3.8.5	BAULASTEN	14
3.8.6	DENKMALSCHUTZ	14
3.8.7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION	14
3.8.8	MARKTKONFORMER BODENWERT	14
3.9	TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT	15
3.9.1	VORBEMERKUNG	15
3.9.2	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
3.9.3	BAUAUSFÜHRUNG UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
3.9.3.1	Flächen	16
3.9.3.2	Restnutzungsdauer	17

3.9.4	PERSPEKTIVE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES.....	18
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	18
4.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG	18
4.2	SACHWERTVERFAHREN	19
4.2.1	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTERMITTLUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	19
4.2.2	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES.....	20
4.2.3	SACHWERT FESTSAAL.....	20
4.2.4	SACHWERT STALLUNG	21
4.2.5	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	22
4.2.6	MARKTANPASSUNG.....	22
4.2.7	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN SACHWERTES	22
4.3	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	23
4.3.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	23
4.3.2	WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	23
4.3.3	DER LIEGENSCHAFTSZINS.....	24
4.3.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES.....	25
4.3.4.1	Ermittlung des Rohertrages	25
4.3.4.2	Ermittlung des Grundstücksreinertrages.....	25
4.3.4.3	Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage	26
4.3.4.4	Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	26
4.3.4.5	Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks	27
4.3.5	MARKTANPASSUNG.....	27
4.3.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	27
5	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	27
5.1	ALLGEMEINES	27
5.2	ABZUG WEGEN FEHLENDER ZUGÄNGLICHKEIT	27
6	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	28
6.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	28
6.2	ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENERGEBNISSE	28
6.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	28
7	ANLAGEN.....	30
7.1	LIEGENSCHAFTSKARTE.....	30
7.2	BILDER.....	30
7.3	GRUNDRISSSE UND ANSICHTEN	30

1 Wesentliche Informationen

1.1 Daten zu Auftrag und Wertermittlungsobjekt

Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Abteilung 180, Zweigertstraße 52, 45130 Essen Beschluss vom 29. Juli 2024 Aktenzeichen: 180 K 033/24	
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsvorsteigerungsverfahrens gegen den Eigentümer	
Objektadresse:	Am Zehnhof 223, Am Bocklerbaum 23 45307 Essen, Kray	
Bewertungsobjekt:	Ehemalige Veranstaltungsfläche mit Kegelbahn und Stall Anbau an ein Mehrfamilienhaus Sondereigentum Nr. 4 einer Eigentümergemeinschaft Gesamtnutzfläche: ca. 408,63 m ²	
Grundstück:	Amtsgericht Essen, Grundbuch von Kray Flur 16, Flurstück 196, Blatt 4104 Miteigentumsanteil: 445,68 / 1.000	
Grundstücksgröße:	Gesamtgrundstück:	865 m ²
	fiktiver Grundstücksanteil:	385,51 m ²
Objektdaten:	Baujahr:	ca. 1896
	Alter des Gebäudes:	ca. 128 Jahre
	Geschätzte Restnutzungsdauer:	3 Jahr
Bewertungsverfahren:	Ertragswert- und Sachwertverfahren	

1.2 Allgemeine Informationen:

Zu bewerten ist ein ehemaliger und aktuell ungenutzter Veranstaltungssaal mit der Adresse Am Zehnhof 223. Dieser eigenständige Gebäudeteil ist Teil einer Eigentümergemeinschaft, die auch das Mehrfamilienhaus Am Bocklerbaum 23 mit umfasst. Beide Gebäudeteile befinden sich auf einem zusammenhängenden Grundstück.



Den Bauakten war zu entnehmen, dass sich im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Am Bocklerbaum 23 eine Gasstätte befunden hat. Von dieser Gaststätte aus wurde der zu bewertende Veranstaltungssaal bedient. Diese Fläche im Erdgeschoss des

Mehrfamilienhauses wurde zu Wohnzwecken umgebaut. Genehmigungsunterlagen zu dieser Nutzungsänderung sind aus der Bauakte ersichtlich.

Die gesichteten Unterlagen lassen darauf schließen, dass der Gebäudeteil Saalbau mit dem nebenstehenden Wohnhaus durch eine gemeinsame Giebelwand verbunden ist. Den Unterlagen ist kein Hinweis darauf zu entnehmen, dass beide Gebäudeteile von der Grundrisstruktur her baulich miteinander verbunden sind. Der zu bewertende Saalbau, wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als eigener Gebäudeteil bewertet. Aus Sicht des Sachverständigen ist der Rückbau des Gebäudeteils Saalbau ohne Auswirkungen auf das nebenstehende Wohnhaus möglich.

Diese Verkehrswertermittlung basiert auf den Erkenntnissen der Objektbesichtigung am Freitag, dem 5. November 2024, sowie der Einsicht der Grundakte und diverser Auskünfte. Die Flächen konnten **nicht** besichtigt werden. Lediglich das Treppenhaus des Wohnhauses war frei zugänglich. Ein Kontakt zu dem im Ausland lebenden Eigentümer kam zu Stande, führte jedoch zu keiner Möglichkeit der Begehung des Bewertungsobjektes.

Zum Wertermittlungsstichtag wurde die zum Sondereigentum Nr. 4 zählenden Flächen bereits veräußert. Eine auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung ist am 04. April 2023 bereits in das Grundbuch eingetragen worden. Die Zwangsversteigerung wurde zu einem späteren Zeitpunkt, am 26. Mai 2023 in Abteilung II des Grundbuches eingetragen. Eine Zahlung des Kaufpreises soll nach Aussage des Eigentümers bereits gezahlt worden sein. Die Umschreibung des Eigentums ist aus dem Grundbuch noch nicht erkennbar.

Die Bewertungsobjekt wird im Rahmen des Sachwertverfahrens bewertet. Zur Plausibilisierung der Verkehrswertermittlung wurde ein Ertragswertverfahren ergänzend berechnet. Aussagekräftige Daten für ein Vergleichswertverfahren konnten nicht ermittelt werden.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB enthält keine erschöpfende Aussage zur Bausubstanz der bewerteten baulichen Anlage. Die Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen sowie der örtlichen Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt oder Untersuchungen auf mögliche Schadstoffe in Auftrag gegeben.

1.3 Beantwortung der Gerichtsfragen

- Zur Frage, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
 - Die Fläche des Veranstaltungssaales ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt.
 - An der Tür des Anbaus befindet sich ein Hinweis auf die Firma KDS – Kälte- und Dichtungsservice. Ob diese Nutzung noch aktuell ist, konnte nicht eruiert werden.
- Zur Frage, ob etwaiges Zubehör vorhanden ist:
 - Bei der Außenbesichtigung konnten keine verwertbaren Zubehörbestandteile erkannt werden.
- Zur Frage, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
 - Aus der Bauakte waren keine Beschränkungen oder Beanstandungen ersichtlich.
- Zur Frage nach möglichen Baulasten:

- Es liegen keine Baulasten vor.
- Zur Frage, ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt:
 - Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchdaten überein.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

Die Bewertung des Bewertungsobjektes erfolgt nach den Vorgaben der Verordnung über die Grundsätze der Verkehrswertermittlung von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021. Berücksichtigt werden auch die Vorgaben der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023.

Das Bürgerliche Gesetzbuch definiert den Verkehrswert wie folgt: „Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

2.2 Unterlagen

Die Auftraggeberin hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug

Folgende Informationen wurden für dieses Gutachten durch den Verfasser beschafft:

- Grundstücksmarktbericht
- Bodenrichtwertauskunft (BORIS-NRW)
- Fotodokumentation im Rahmen der Besichtigung
- Grundrisspläne
- Altlastenauskunft
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft über Auswirkungen des Bergbaus
- Teilungserklärungen

2.3 Stichtage

2.3.1 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung am 5. November 2024. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen

^{*1} § 194 BauGB.

wirtschaftlichen Lage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, sofern keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vorliegen, die eine Bewertung zu einem anderen Zeitpunkt erfordern. In diesem Gutachten entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

2.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind folgende grundlegende Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

- Rechtsvorschriften:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Landesbauordnung (BauO NRW)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung
 - Messzahlen und Preisindizes
- Literaturquellen:
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen
 - Grundstücksmarktbericht
 - Simon, Gilich: Wertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen
 - Metzger, Fahrländer: Wertermittlung von Immobilien
 - Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
 - Troff, Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

2.5 Umfang der Sachverhaltensfeststellung

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur getroffen, sofern diese für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Es wurden keine Spezialuntersuchungen der Bauphysik etc. vorgenommen. Eine Besichtigung der zu bewertenden Flächen war **nicht** möglich.

2.5.1 Berücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV)
- künftige Entwicklungen, soweit absehbar und konkret zu erwarten (§ 4 ImmoWertV)
- der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 5 ImmoWertV)
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)
- der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)
- die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)
- die tatsächliche Nutzung des Grundstücks (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- die mit dem Grundstück verbundenen Erträge (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- die Grundstücksgröße und der Zuschnitt (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- die Bodenbeschaffenheit (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- die baulichen Anlagen des Grundstücks (§ 8 ImmoWertV)

2.5.2 Unberücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- die in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Hypotheken
- Abweichungen von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben worden sind, bzw. sofern sich entsprechende Hinweise weder durch Feststellung bei dem Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der behördlichen Bauakte ergeben, haben
- die Qualität des Wärme- und Schallschutzes
- die Qualität und der Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten
- zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch etc.)
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten, deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den Unterlagen ergeben
- besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Entwicklungen etc.), deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den aufgeführten Unterlagen und Dokumenten ergeben

2.6 Grundbuchdaten

Die Auftraggeberin hat Grundbuchdaten vom 8. Juli 2024 vorgelegt. Die vorliegenden Grundbücher haben folgende Inhalte:

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Essen-Steele Grundbuch von Kray Flur 16, Flurstück 196, Blatt 4104 445,68 / 1.000 Miteigentumsanteil an Sondernutzungsrecht Nr. 4 Hinweis auf geänderte Teilungserklärung
Abteilung I	Eigentümer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Abteilung II	<ul style="list-style-type: none">• Wasserleitungsrecht• Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung zu Gunsten eines Käufers. Eingetragen am 22.11.2023• Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet. Eingetragen am 08.07.2024
Dritte Abteilung	Für die Wertermittlung nicht relevant

Unter laufender Nummer 1 ist in Abteilung II des Grundbuches ein Recht zur Verlegung von Wasserrohren vermerkt. Diese Eintragung stammt vom 12. April 1902. Mit berichtigender Eintragung vom 24. Juni 2020 wurde klargestellt, dass die Zuleitung des Wassers über das nebenliegende Grundstück (Flur 16, Flurstück 198) erfolgt. Das Wasserleitungsrecht hat daher keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

Andere, nicht in Abteilung II des Grundbuches eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte, sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden.

2.7 Teilungserklärung und Wohnungsverwaltung

Nach Aussage der Eigentümer wurde bisher keine Hausverwaltung mit der Betreuung der Eigentümergemeinschaft beauftragt. Die Eigentümer sollen die Belange der Gemeinschaft bisher selbst geregelt haben. Protokolle von Eigentümerversammlungen wurden nicht erstellt.

Die Beziehung der Eigentümer sind in der Teilungserklärung vom 19. September 2006 geregelt. Durch diese Teilungserklärung wurde das Wohnungs- und Teileigentum erstmals begründet.

Die Regelungen der Teilungserklärungen sind üblich. Auf folgende Regelungen wird hingewiesen:

- Das Wohnungs- und Teileigentum ist nach § 6 Abs. 1.) auch ohne die Zustimmung der Miteigentümer veräußerlich oder vererblich.
- Der Veräußerer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird. Sämtliche vom Veräußerer geleitete Rücklagen und sonstige Zahlungen gehen auf den Erwerber über. (§ 6 Abs. 2.)
- In der Teilungserklärung wird auf einen Verwalter Bezug genommen. Dieser ist jedoch nicht benannt.

Die Teilungserklärung wurde am 12. Januar 2021 geändert. Im Rahmen dieser Teilungserklärung wurden die Räumlichkeiten der ehemaligen Gaststätte im Erdgeschoss des Gebäudes Am Bocklerbaum 23 zu Wohnzwecken umgewidmet. Diese Flächen sind in dem Aufteilungsplan mit der Nummer 3 gekennzeichnet. Das Bauordnungsrechtliche Verfahren zu dieser Nutzungsänderung ist aus der Bauakte ersichtlich.

Weder die Änderung der Teilungserklärung noch der Umbau der ehemaligen Gaststätte im Gebäudeteil Am Bocklerbaum 23, haben Auswirkungen auf die Bewertung des ehemaligen Saals in dem Gebäudeteil Am Zehnthof 223.

3 Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Großräumige Lage

Essen liegt im westlichen Teil Deutschlands im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine bedeutende Stadt im Ruhrgebiet. Die geographische Lage von Essen ist von ihrer industriellen Geschichte und der Nähe zu anderen wichtigen Städten geprägt. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von etwa 210 Quadratkilometern und liegt im Zentrum des Ruhrgebiets, einer der größten Metropolregionen Europas. Essen wird von mehreren Flüssen durchzogen, darunter die Ruhr und die Emscher, die einst wichtige Wasserstraßen für den Transport von Kohle und anderen Gütern waren.

Essen grenzt an mehrere anderen Städte und Gemeinden, darunter Bochum, Gelsenkirchen, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr und Bottrop. Diese Nähe zu anderen urbanen Zentren macht Essen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt und einer Drehscheibe für Handel, Kultur und Bildung in der Region. Die Bevölkerungssituation in Essen ist geprägt von einer gewissen Vielfalt und einem dynamischen Wandel. Historisch gesehen war Essen ein wichtiger industrieller Knotenpunkt im Ruhrgebiet, was zu einem starken Bevölkerungswachstum im 19. und 20. Jahrhundert führte. Infolge des Niedergangs der Schwerindustrie und des Strukturwandels in den letzten Jahrzehnten gab es jedoch auch Phasen von Bevölkerungsrückgang und sozialen Herausforderungen.

3.2 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Zum 30. Juni 2024 lebten in Essen ca. 597.000 Einwohnerinnen und Einwohner². Die Bevölkerungsentwicklung war in den Jahren 2020 bis 2022 leicht positiv. Die Verteilung der Einwohner nach Frauen (51,1 %) und Männern (48,9 %) ist ausgeglichen.

Mit einem Anteil in Höhe von 32,3 % an der Gesamtbevölkerung hatten 192.863³ Einwohnerinnen und Einwohner keine Deutsche oder eine doppelte Staatsangehörigkeit. Der Anteil dieser Bevölkerungsschicht liegt leicht unter dem Durchschnitt des Ruhrgebietes mit einer Quote in Höhe von rund 33 %.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Essen zeigt leichte Anzeichen einer Überalterung. Lediglich 61,5 % der Bevölkerung sind der Altersgruppe der 18- bis 64-Jährigen zugeordnet. Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen liegt bei 21,6 %. Mit einem Anteil in Höhe von 16,9 % ist die Altersgruppe der unter 18-Jährigen eher gering.

Die Arbeitslosenquote liegt im August 2024 bei 11,1 %⁴ und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat geringfügig um 0,1 % gestiegen. Mit diesem Wert liegt Essen leicht über dem Durchschnitt der Metropole Ruhr mit 9,3 %. Positiv zu bewerten ist der geringe Anteil an Arbeitslosen unter 25 Jahren mit einem Anteil von geringen 10 %. Außerordentlich hoch ist jedoch die Arbeitslosenquote bei der ausländischen Bevölkerungsgruppe mit einem Anteil von 28,2 % an der Gesamtzahl der Arbeitslosen.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen, die stabile Arbeitslosenquote sowie die Altersverteilung der Bevölkerung zeigen das Bild einer stabilen Sozialstruktur. Diese Sozialstruktur hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

3.3 Situation auf dem Grundstücksmarkt

Dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Essen ist zu entnehmen, dass sich das Transaktionsvolumen im Grundstücksmarkt weiterhin verringert hat. Im Vergleich zum Vorjahr wurde ein weiterer Rückgang der Kaufvorfälle um ca. 12 %⁵ registriert. Auch im Vorjahr lag der Rückgang des Transaktionsvolumens bei rund 12 %. Im Jahr 2023 wurden Immobilien in einem Wert von 1,15 Mrd. € auf dem Essener Immobilienmarkt umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich das Transaktionsvolumen um rund 400 Mio. €. Diese Entwicklung bezieht sich auf alle Immobilienarten. Dem Marktbericht ist zu entnehmen, dass der Umsatzrückgang bei Büro- und Handelsimmobilien mit -168 Mio. € besonders stark ist.

Mit 323 Kauffällen in diesem Segment wurde ein Rückgang in Höhe von 16 % registriert. Der Teilmarkt Eigentumswohnungen gliedert sich in die drei Bereiche Erstverkauf aus Neubau, Weiterverkauf und Erstverkauf aus Umwandlung. In allen drei Teilbereichen ist ein Rückgang der Kauffälle zu erkennen.

Stark rückläufig ist die Entwicklung der Kauffälle in dem Teilmarkt Weiterverkäufe. Mit 1.586 Kauffällen⁶ betrug der Rückgang gegenüber dem Vorjahr 13,9 %. Auffällig ist jedoch der überproportionale Rückgang der Geldumsätze in diesem Teilmarkt. Im Jahr 2022 wurden Eigentumswohnungen in einem Volumen von 299,7 Mio. € gehandelt. Im Jahr 2023 reduzierte sich dieses Volumen auf 247,8 Mio. € (-51,9 Mio. €) um -20,9 %.

*2 https://www.essen.de/dasistessen/essen_in_zahlen/bevoelkerung.de.html.

*3 Amt für Statistik- Menschen in Essen – 6/2024.

*4 <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/BA-Gebietsstruktur/AA/343-AA-Essen.html>.

*5 Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 4.

*6 Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 18 – Tabelle 3.4.

Auf einem weiterhin niedrigen Niveau liegt die Anzahl von Zwangsversteigerungsverfahren. Gegenüber dem Vorjahr (37 Zuschlagsbeschlüsse) hat sich die Anzahl der Fälle mit 39 Zuschlagsbeschlüssen nur geringfügig erhöht ⁷.

3.4 Kleinräumige Lage des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt liegt in zentraler Lage des Essener Stadtteils Kray. Die beiden Gebäudeteile Am Bocklerbaum 23 und Am Zehnhof 223 liegen unmittelbar an der Kreuzungssituation und sind Teil der Blockrandbebauung. Beide Gebäude sind seitlich an die nebenstehenden Gebäude angebaut und bilden einen Block, der auch die Marienstraße und die Kiwitstraße baulich vollständig umschließt.

Die Gebäuderückseite beider Gebäudeteile grenzt an kleinteilige Gartenanlagen der umliegenden Gebäude an. Einige der umliegenden Gebäude weisen eine gewerbliche Nutzung in den straßenabgewendeten Innenhofbereichen vor. Bis auf kleinteilige gewerbliche Nutzungen ist das Quartier überwiegend von Wohnnutzung geprägt.

Die Stadt Essen veröffentlicht eine Lärmkarte⁸. Der Lärmkarte ist zu entnehmen, dass beide Gebäudeteile des Bewertungsobjektes in der Kreuzungssituation leicht Lärmbelastet (≥ 70 dB(A)) sind. Diese Lärmbelastung wirkt sich jedoch nicht auf die Rückseite der Gebäude aus. Dies bestätigt auch der Eindruck des Sachverständigen bei der Besichtigung des Objektes zum Wertermittlungstichtag. Die Lärmbelastung hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

Die Autobahn A40 verläuft nördlich des Bewertungsobjektes in einem Abstand von ca. 800 Metern. Südlich verläuft im Abstand von ca. 200 Metern eine stark befahrene Bahnstrecke, die Essen an den Bereich Bochum-Wattenscheid anschließt. Der Lärmkarte ist jedoch zu entnehmen, dass diese beiden Verkehrsachsen keinen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben.

Westlich des Bewertungsgrundstücks liegt die neue Zentrale eines großen Deutschen Lebensmitteldiscounters.

3.5 Sozialstruktur im Stadtteil des Bewertungsobjektes

Das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen veröffentlicht Daten zu allen Stadtteilen. Der Ausarbeitung aus 10/2024 ⁹ zum Stadtteil können folgende wesentlichen Informationen entnommen werden:

- Mit ca. 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben rund 3,7 % der Essener Bevölkerung im Stadtteil Krey.
- Die Geschlechterverteilung im Stadtteil ist mit 50,3 % männlich und 49,7 % weiblich gleichmäßig verteilt.
- Die Altersverteilung der Bevölkerung im Stadtteil entspricht im Wesentlichen der Altersverteilung der Gesamtstadt. Lediglich der Anteil, der unter 18-Jährigen ist leicht erhöht. Der Anteil der über 65-Jährigen ist jedoch deutlich geringer als in der Gesamtstadt.
- Mit rund 7.232 Personen liegt der Anteil von Doppelstaatler/-innen und Nichtdeutschen mit 36,3 % nur leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (30,5 %). Personen aus

^{*7} Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 13 – Tabelle 2.9.

^{*8} <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>.

^{*9} https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadteile/Kray_35.pdf

der Türkei bilden mit Abstand den größten Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund.

- Der Stadtteil Kray hatte im Jahr 2023 einen leichten Sterbeüberschuss von -40 Personen (- 2 %). Diese Entwicklung weicht von der Entwicklung der Gesamtstadt stark ab. Durch natürliche Geburten und Sterbefälle hat Essen im gleichen Zeitraum 4,3 % der Bevölkerung verloren. Der Sterbeüberschuss im Stadtteil Kray ist deutlich geringer als im gesamtstädtischen Vergleich.
- Der Stadtteil Kray weist einen positiven Wanderungssaldo auf. Der Außenwanderungssaldo über die Stadtgrenze Essens hinaus ist positiv. Innerhalb des Stadtgebietes (Binnenwanderungssaldo) verliert der Stadtteil jedoch Teile der Bevölkerung an andere Stadtteile. Es verblieb 2023 ein positiver Wanderungssaldo von 4,7 % der Gesamtbevölkerung in dem Stadtteil. Im Vergleiche zur Gesamtstadt liegt dieses Wanderungssaldo leicht hinter der gesamtstädtischen Entwicklung (+7,3 %)
- Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet lag Ende 2023 mit 12,2 % deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt in Höhe von 8,3 %.
- Die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte lagen Ende 2023 mit 3.473 € leicht unter dem Durchschnitt Essens in Höhe von 3.937 € monatlich.

Die Sozialdaten des Stadtteils weichen in einigen Punkten leicht von der Entwicklung der Gesamtstadt ab. Negative Auswirkungen, die sich auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes auswirken können, sind nicht zu erkennen.

3.6 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt ist durch die Anbindung an die Autobahn A 40 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Autobahnanschluss:	A 40 – Essen Kray	600 M
	A 52 – Anschlussstelle Huttrop	3,2 KM
Fernbahnhof (ICE, CE):	Essen Hauptbahnhof	6 KM
Einkaufszentrum:	Limbecker Platz	8 KM
Flughafen:	Düsseldorf	32 KM
Bus-/Bahnhaltestelle:	S-Bahn und Busanbindung – Essen Kray	220 Meter
Nahversorgung:	Diverse Versorgungseinrichtungen	200 Meter

Die Parksituation in dem Wohnquartier kann als entspannt bewertet werden. Auf der öffentlichen Straße sind öffentliche Stellplätze in ausreichendem Maße vorhanden. Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind fußläufig zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

3.7 Fazit der Lagebeurteilung

Die zentrale Lage des Bewertungsobjektes wirkt sich nicht negativ auf das Bewertungsobjekt aus. Auch die Situation auf dem Grundstücksmarkt hat trotz leichter Schrumpfungstendenzen keinen unmittelbar negativen Einfluss auf das Bewertungsobjekt, obwohl das Transaktionsvolumen in Essen gesunken ist.

Auch die demographische Situation der Stadt Essen lässt in ihrer Entwicklung keine Rückschlüsse auf verkehrswertrelevante Einflüsse zu.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem innenstadtnahen Wohnquartier mit guter Anbindung an den regionalen über überregionalen öffentlichen Personennahverkehr. Versorgungseinrichtungen, Schulen und Grünflächen zur Naherholung sind fußläufig erreichbar. Aus der unmittelbaren Umgebung ergeben sich keine störenden Einwirkungen auf das Bewertungsobjekt.

3.8 Das Bewertungsgrundstück

3.8.1 Grundstücksbeschreibung und -beschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück liegt an einer Kreuzungssituation und weist einen untypischen Zuschnitt auf. Die Grundstücksvorderseite ist leicht gebogen. Die Rückseite des Grundstücks krägt in den Gartenbereich leicht aus. Die Grundstückstopographie ist eben und ohne Hanglage oder Höhenversätze.

Das Grundstück ist mit zwei unterschiedlichen Gebäudeteilen bebaut. Der ehemalige Festsaal der Gaststätte ist an das Mehrfamilienhaus angebaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine Stallung sowie ein kleiner Gartenbereich.

3.8.2 Schadstoffbelastung

Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen¹⁰ gestellt. Im Rahmen dieser Anfrage wurde bestätigt, dass das zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist. Es gibt jedoch Hinweise auf einen alten Bachlauf. Hierzu wurde schriftlich wie folgt ausgeführt:

Bei der Auswertung von historischen Karten wurde festgestellt, dass sich um 1803 im rückwärtigen Bereich des o.g. Grundstücks ein Bachlauf befunden hat, welcher heute nicht mehr existiert. Dessen Verlauf kann der beigefügten Karte von 1803 entnommen werden. Zur besseren Orientierung wurde der historischen Karte die automatische Liegenschaftskarte von 2024 hinterlegt. Im gesamten Grundstücksbereich können daher Verfüllungen nicht ausgeschlossen werden.

Nach sachverständiger Einschätzung hat die beigefügte Karte keine Hinweise auf mögliche Sachverhalte gegeben, die Einfluss auf die Verkehrswertermittlung haben könnten.

3.8.3 Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Um die möglichen Auswirkungen des Bergbaus im Ruhrgebiet auf das Bewertungsobjekt zu prüfen, wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg¹¹ eine Anfrage gestellt. Die Situation wurde wie folgt bewertet:

Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Katharina“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ Hierzu wurde wie folgt ausgeführt:

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Wertrelevante Einflüsse aufgrund möglicher Bergschäden sind nicht zu berücksichtigen. Auch die Besichtigung des Gebäudes hat keine Hinweise auf Schiefstände oder Setzrisse in der Fassade gegeben.

Der geologische Dienst weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Informationen auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet wurden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen

^{*10} Schreiben vom 02.10.2024 - Aktenzeichen 0991/24.

^{*11} Schreiben vom 19. September 2024 – 60.70.74-002/2024-736.

Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

3.8.4 Abgabenrechtliche Situation

Um die abgabenrechtliche Situation zu prüfen, wurde eine Anfrage bei dem für Anliegerbeiträge zuständigen Amt der Stadt Essen gestellt. Durch die Stadt Essen¹² wurde bestätigt, dass die Erschließungsbeiträge vollständig getilgt sind. Mögliche zukünftige Abgaben, deren Grundlage zum Wertermittlungsstichtag erkennbar sind, sind somit nicht gegeben.

3.8.5 Baulasten

Das Geoinformationssystem der Stadt Essen bietet Auskunft über die Eintragung von Baulasten im Stadtgebiet Essen. Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Eine zusätzliche Anfrage bei der Stadt Essen hat den baulastfreien Zustand des Bewertungsobjekts bestätigt.¹³

3.8.6 Denkmalschutz

Die Denkmalliste der Stadt Essen vom 22. August 2024 wurde durch den Sachverständigen eingesehen. Beide zu bewertende Bauteile sind nicht auf der Denkmalliste vermerkt.

3.8.7 Bauordnungsrechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb eines gültigen Bebauungsplanes¹⁴. Eine mögliche zukünftige Bebauung dieses Grundstücks hat sich nach den Vorgaben des § 34 BauG richten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist 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.

3.8.8 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt zunächst ohne Berücksichtigung der Bebauung. Für diese Wertermittlung werden Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses genutzt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert pro m² Grundstücksfläche für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Der Bodenwert bezieht sich auf Grundstücke, die in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt und Erschließungszustand weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert wird mit einer Zonenbegrenzung dargestellt. Innerhalb der Bodenrichtwertzone bezieht sich der Bodenwert auf die Lage, auf die er platziert ist.

Die Auskunft über den Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Essen entnommen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes beträgt 865 m². Der Gutachterausschuss der Gemeinde hat für diese Lage einen Bodenrichtwert für gewerblich genutzte Grundstücke in Höhe von 250 €/m² vorgegeben. Die folgende Tabelle stellt die Eigenschaften des Richtwertgrundstücks den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks gegenüber.

*¹² Stadt Essen, Schreiben vom 9. Oktober 2024 – AZ 66-4-3-24ANL-513.

*¹³ Stadt Essen, Schreiben vom 1. Oktober 2024- AZ: 61-1-5-05971-2024.

*¹⁴ <https://geoportals.essen.de/planenbauen/>.

1. Abgabefreier Bodenrichtwert:			
Bodenrichtwert (BORIS NRW)			250,00 €/m ²
Anpassung abgabenrechtlicher Zustand:		abgabefrei	0,00 €/m ²
Abgabefreier Bodenrichtwert:			250,00 €/m²
2. Anpassung des Bodenrichtwertes durch abweichende Grundstücksmerkmale:			
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:			250,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Marktentwicklung (Stichtag)	01.01.2024	05.11.2024	X 1,0
WGfZ	keine Angaben	keine Angaben	X 1,0
Anzahl Vollgeschosse	Mischnutzung / Mehrgeschossig	Mischnutzung / Mehrgeschossig	X 1,0
Grundstückstiefe	40 Meter	25 Meter	X 1,0
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	X 1,0
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung	Mischnutzung	X 1,0
Angepasster abgabefreier Bodenrichtwert:			= 250,00 €/m ²
Ausstehende Abgaben des Bewertungsobjekts:			- 0,00 €/m ²
Abgabefreier Bodenrichtwert			= 250,00 €/m²
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes:			
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:			250,00 €/m ²
Fiktive Grundstücksfläche - Anteilig nach Miteigentumsanteil:			X 385,51 m ²
Abgabefreier Bodenrichtwert			= 96.378,30 €
Abgabefreier Bodenrichtwert - gerundet:			= 96.400,00 €

Das Bewertungsgrundstück entspricht in allen Merkmalen den Vorgaben¹⁵ des Richtwertgrundstücks. Anpassungen des Bodenrichtwertes sind daher nicht vorzunehmen. Bei den weiteren Berechnungen wird von einem gerundeten fiktiven Grundstücksanteil in Höhe von **96.400 €** gerechnet.

3.9 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.9.1 Vorbemerkung

Gegenstand dieser Bewertung ist der Istzustand zum Wertermittlungsstichtag. Die folgende Bewertung erfolgt auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen der Besichtigung zum Wertermittlungsstichtag.

Wichtiger Hinweis:

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich. Durch den Eigentümer wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Alle folgend beschriebenen Informationen wurden der Bauakte entnommen oder wurden vor Ort, sofern möglich, gewonnen. Für eine Vollständigkeit kann nicht garantiert werden!

3.9.2 Gebäudebeschreibung

3.9.3 Bauausführung und Gebäudebeschreibung

Aus der Bauakte konnte die folgende Historie der Gebäude angeleitet werden:

- Eine Bauerlaubnis für einen Tanzsaal wurde im Jahre 1896 erteilt.
- Eine Fertigstellung des Rohbaus wurde am 30. Juni 1896 bescheinigt.
- Die bauliche Schlussabnahme datiert vom 01. Oktober 1896.

^{*15} Gutachterausschuss der Stadt Essen, Auszug aus dem amtlichen Informationssystem BORISNRW.

- In ist erkennbar, dass eine Umnutzung des Tanzsaals zu einer Kneipe genehmigt wurde.
- Mit Bescheid vom 12. März 1975 wurde eine Änderung zur Nutzung als Beherbergungsbetrieb erteilt.

Der Bauakte konnte **keine** detaillierte Baubeschreibung entnommen werden. Lediglich in verschiedenen Dokumenten finden sich Hinweise auf die Bauausführung. Die vorhandenen Informationen zu den Gebäuden sowie die Erkenntnisse der Besichtigung führen zu der folgend beschriebenen Grobbeschreibung des Gebäudes.

Gebäudeteil:	Beschreibung:
Außenwände und tragende Innenwände	40 cm starkes massives Ziegelmauerwerk
Innenwände	Nicht erkennbar
Decken:	Vermutlich Stahlbeton zwischen Keller und Erdgeschoss
Dachkonstruktion:	Gewölbtes Flachdach mit Holzunterkonstruktion und Dacheindeckung mit Bitumendachbahnen
Fassadengestaltung:	Glattputz zur Straßenseite Ziegelmauerwerk unverputzt zur Rückseite Dämmung ist nicht vorhanden
Beheizung:	Nicht erkennbar
Warmwasserversorgung	Nicht erkennbar
Fenster /Türen	Zur Straßenseite fehlen zwei Fenster Die Eingangstür ist provisorisch

Ein Energieausweis für die Gebäude besteht nach Aussage des Eigentümers nicht. Auch wurden keine Unterlagen zu den Energieverbräuchen vorgelegt.

Der bauliche Zustand der Gebäude weist deutliche Mängel auf. Weder an den Fassaden noch im Bereich der Kellerdecken oder obersten Geschossdecken sind Dämmungen vorhanden.

3.9.3.1 Flächen:

Der Sachverständige weist deutlich darauf hin, dass eine Besichtigung des Gebäudes **nicht** möglich war. Die folgenden Flächenangaben wurden aus Unterlagen der Bauakte entnommen. Fehlende Werte wurden durch Erfahrungswerte und grobe Ableitungen aus den vorhandenen Plänen vervollständigt. Auch konnte nicht ermittelt werden, ob der aus den Bauakten ersichtliche und bauordnungsrechtlich genehmigte Zustand zum Wertermittlungsstichtag aktuell ist.

Brutto-Grundfläche (BGF):

Die Brutto-Grundfläche berechnet sich anhand der Außenmaße des Gebäudes, bezogen auf alle Vollgeschosse. Der Saalbau ist vollständig unterkellert. Zudem krägt das Kellergeschoss leicht aus. Der Anbau ist nicht unterkellert und winkelt zur rückwärtigen Grundstücksgrenze leicht ab. Für diese auskragenden und abgewinkelten Gebäudeteile liegen keine Maße vor. Diese wurden aus den Plänen grob abgeleitet.

Bruttogrundfläche (BGF):	
Saalbau Erdgeschoss:	
Breite: (12,76 m +0,4 m +0,4 m)	13,56 m
Tiefe: (19,80 m + 5,20 m +0,4 m +0,4 m +0,3 m)	26,10 m
BGF Erdgeschoss: (13,56 m X 26,10 m)	353,92 m²
Saalbau Kellergeschoss:	
BGF Kellerfläche (wie Erdgeschoss):	353,92 m ²
zzgl. Auskragung Kegelbahnende ca.:	4,00 m ²
BGF Kellergeschoss ca.:	357,92 m²
Bruttogrundfläche Saalbau gesamt:	711,83 m²
Anbau:	
Tiefe: (19,80 m + 5,20 m +0,4 m +0,4 m +0,3 m)	26,10 m
Breite (3,75 m +0,4 m)	4,15 m
BGF Anbau: (26,10 m X 4,15)	108,32 m ²
Korrektur Winkel Gebäudeende ca.:	-3,75 m ²
Bruttogrundfläche Anbau gesamt:	104,57 m²
Bruttogrundfläche Saalbau und Anbau ca.:	816,40 m²

Mietflächen:

Mietfläche Saalbau und Anbau:	
Nutzfläche Saalbau:	
Veranstaltungssaal (19,80 m X 12,76 m)	252,65 m ²
Podium (7,82 m X 5,20 m)	40,66 m ²
Geräteraum rechts (2,60 m X 5,20 m)	13,52 m ²
Geräteraum links (2,60 m X 5,20 m)	12,17 m ²
Nutzfläche Saalbau gesamt:	319,00 m²
Nutzfläche Anbau:	
Gaststätte (13,40 m X 3,75 m)	50,25 m ²
WC Damen (ca.: 4,00 m X 3,75 m)	15,00 m ²
WC Herren: (ca.: 6,00 m x 3,75 m)+(ca.: 1,00 m X 3,75 m /2)	24,38 m ²
Nutzfläche Anbau ca.:	89,63 m²
Mietfläche Saalbau und Anbau ca.:	408,63 m²

Ohne Berücksichtigung des Kellergeschosses.

3.9.3.2 Restnutzungsdauer

Nach den Vorgaben des § 4 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäude, das seine Gesamtnutzungsdauer bereits deutlich überschritten hat. Von einer Fertigstellung kann im Jahre 1896 ausgegangen werden. Zum Wertermittlungsstichtag hat der Gebäudeteil Veranstaltungssaal samt Anbau ein Baualter von 128 Jahren.

Auf Grund des baulichen Zustandes wird dem Gebäudeteil nach sachverständiger Einschätzung eine Restnutzungsdauer von

3 Jahren.

zugesprochen. Diese rein wirtschaftliche Betrachtung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer entspricht auch dem baulichen Ist-Zustand der Gebäude.

3.9.4 Perspektive des Wertermittlungsobjektes

Künftige Entwicklungen, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, sind in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn diese mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Der Gebäudeteil des Veranstaltungssaals hat das Ende seiner Nutzungsdauer erreicht. Ohne umfangreiche Investitionen ist der Gebäudeteil nicht langfristig zu nutzen. Nach sachverständiger Einschätzung sind die Vorgaben für eine Bewertung im Rahmen eines Liquidationsobjektes noch nicht erfüllt. Der bauliche Zustand weist zwar einige Mängel auf, die konstruktiven Gebäudeteile scheinen jedoch in einem baujahrestypischen und weitgehend mängelfreien Zustand zu sein. Diese Einschätzung basiert auf der Besichtigung des Gebäudeteils von der Außenseite. Auch die Aufnahmen der Innenflächen, die durch einen Türspalt erstellt werden konnten, zeigen einen trockenen und als Lagerfläche nutzbaren baulichen Zustand.

Es liegen keine planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen vor, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten. Die Landes-, Regional- und örtliche Planung gibt keinen Hinweis auf künftig absehbare Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht absehbar. Die demographischen Faktoren des Stadtteils zeigen ein stabiles Bild. Diese positive Entwicklung zeigt sich auch auf dem Immobilienmarkt. Eine Umkehr dieses Trends ist nicht absehbar.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkauf) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlung) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung des marktkonformen Verkehrswertes geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist durch den Sachverständigen zu begründen.

Dieses Wertermittlungsobjekt wird im Sachwertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren dient lediglich zur Plausibilisierung der Ergebnisse. Der vorläufige Verkehrswert wird im Nachgang an die aktuelle Marktentwicklung auf dem Grundstücksmarkt angepasst. Die Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale bildet den Abschluss der Wertermittlung.

Daten zur Bewertung dieses Objektes durch ein Vergleichsverfahren konnten nicht generiert werden.

4.2 Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird aus der Summe des Bodenwertes und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen, sowie gegebenenfalls den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen Objektspezifischen Grundstücksmerkmale, abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen, in der Regel im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der folgend aufgeführten individuellen Merkmale, abzuleiten.

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert des Gebäudes und Sachwerte der Außenanlagen, ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert des Grundstücks).

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 sogenannter Sachwertfaktoren, führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Vorgaben zu der Anpassung des vorläufigen Sachwertes liefert der Gutachterausschuss der Gemeinde.

4.2.1 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) eines Normgebäudes mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die Ansätze der Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Dieser Ansatz entspricht dem Grundsatz der Modellkonformität. Die Vorgaben des Grundstücksmarktberichtes basieren ebenfalls auf den NHK 2010.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichen Ausbau- und Ausstattungsstandards. 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, der durch Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension €/m³ Bruttorauminhalt bzw. €/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Baujahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt aus durch das Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Der vom Statistischen

Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex lag im 4. Quartal 2024, gegenüber dem Basisjahr 2010, bei 188,8 %. Da das Basisjahr des Baupreisindex (2010) identisch ist mit dem Basisjahr der Normalherstellungskosten (2010), ist keine Interpolation der Kostenkennwerte erforderlich.

4.2.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Zur Bewertung im Rahmen des Sachwertverfahrens sind die folgenden Basisdaten relevant.

Basisdaten	
Bewertungsstichtag:	05.11.2024
Kostenkategorie:	NHK 2010
Baujahr ca.:	1896
Baualter ca.:	128
Geschätzte Restnutzungsdauer ca.:	3
Fiktive Gesamtnutzungsdauer:	131
Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)	97,71%
Anpassung Baupreisindex (BKI):	
Kostenkennwert 2010:	1355,00 €/m ²
Index: November 2024:	188,8
Index: November 2010:	90,6
Prozentuale Veränderung:	108,4%
Angepasster Kostenkennwert:	2823,66 €/m ²

Für die Ermittlung des Sachwertes wird das Bewertungsobjekt in zwei Baugruppen unterteilt. Die erste Baugruppe bildet der Veranstaltungssaal. Die im rückwärtigen Grundstück gelegene Stallung wurde als zweite Baugruppe bewertet. Das der Veranstaltungssaal als eigenständiges Bauwerk gesehen wird, erfolgt keine Bewertung des Mehrfamilienhauses im Rahmen dieses Sachwertverfahrens.

Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Kostenkennwert nicht auf die Wohnfläche, sondern die Bruttogrundfläche nach der DIN 277 anzuwenden. Die Bruttogrundfläche entspricht der Umbauten Grundflächen und wird an den Gebäudeaußenkanten gemessen. Für das Bewertungsobjekt wurde eine Bruttogrundfläche von 816,14 m² aus den Plänen abgeleitet.

An dieser Stelle weist der Sachverständige deutlich darauf hin, dass eine Besichtigung des Wertermittlungsobjektes lediglich von außen erfolgt ist. Alle Flächenmaße konnten lediglich aus der Bauakte entnommen werden. Lediglich eine grobe Sichtprüfung war zur Plausibilisierung der gewonnenen Angaben möglich.

4.2.3 Sachwert Festsaal

Der Festsaal samt Anbau wird im Rahmen der Normalherstellungskosten 2010 der Kategorie 7.2 (Saalbauten / Veranstaltungsgebäude) zugeordnet. Der Kostenkennwert der niedrigen Standardstufe beträgt 1.355 €/m² Bruttogrundfläche. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt sich der folgende Zeitwert:

Kostenkategorisierung nach NHK 2010	
Festsaal:	
Kategorie Kostenkennwert NHK 2010:	7.2
Standardstufe:	3
Kostenkennwert 2010:	1355,00 €/m ²
Regionalfaktor:	1
Korrigierter Kostenkennwert 2010:	1355,00 €/m ²
Indexierter Kostenkennwert:	2823,66 €/m ²
Bruttogrundfläche m ² :	816,40 m ²
Gebäudeherstellungskosten:	2.305.231,19 €
abzgl. Alterswertminderung:	- 2.252.439,64 €
Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert:	52.791,55 €
zzgl. Herstellungskosten der Außenanlagen (5%):	2.639,58 €
Sonstiges:	- €
Zeitwert Gebäude inkl. Außenanlagen:	55.431,13 €

Dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Essen ¹⁶ ist zu entnehmen, dass im Rahmen der Sachwertermittlung ein Regionalfaktor von 1 ermittelt wurde. Dieser Regionalfaktor gleicht die Kostenkennwerte an die regionalen Besonderheiten des Essener Marktes an. Eine Anpassung der Kostenkennwerte an den Essener Markt ist daher nicht erforderlich.

4.2.4 Sachwert Stallung

Das Sondereigentum umfasst auch eine Stallung im rückwärtigen Gebäudeteil. Auch diese Stallung wird im Rahmen der Normalherstellungskosten 2010 bewertet. Es ist davon auszugehen, dass die Stallung zeitgleich mit dem Festsaal errichtet worden ist. Daher wird der Stallung die gleiche Restnutzungsdauer zugeordnet.

An dieser Stelle weist der Verfasser dieses Gutachtens darauf hin, dass auch die Stallung nicht besichtigt werden konnte. Auch konnte den Bauakten keine bemaßten Pläne entnommen werden.

Gebäudeteil Stallung:	
Kategorie Kostenkennwert NHK 2010:	16.1
Standardstufe:	3
Kostenkennwert:	350,00 €/m ²
Regionalfaktor:	1
Korrigierter Kostenkennwert:	350,00 €/m ²
Indexierter Kostenkennwert:	729,36 €/m ²
Bruttogrundfläche m ² :	20,00 m ²
Gebäudeherstellungskosten:	14.587,20 €
abzgl. Alterswertminderung:	- 14.253,14 €
Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert:	334,06 €
Außenanlagen:	- €
Sonstiges:	- €
Zeitwert:	334,06 €

Im Rahmen der Normalherstellungskosten 2010 wird die Stallung der Kategorie 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager) zugeordnet. Zum Ansatz gebracht wird die Standardstufe 3 der Normalherstellungskosten. Eine Korrektur der Kostenkennwerte durch einen Regionalfaktor ist auch bei dieser Berechnung nicht erforderlich. Da es sich um ein

*¹⁶ Grundstücksmarktbericht 2024 – Modellbeschreibung S. 58

Nebengebäude handelt, wurden keine Kosten für die Außenanlagen angesetzt, da diese Kosten bereits bei der Bewertung des FestsaaIs berücksichtigt wurden.

4.2.5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Unter Berücksichtigung des Grundstückswertes und der beiden Gebäudeteile ermittelt sich der vorläufige Sachwert wie folgt:

Zusammenfassung:	
Festsaal:	55.431,13 €
Stall:	334,06 €
Grundstückswert:	96.400,00 €
Vorläufiger Sachwert:	152.165,19 €

Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und dem unter Punkt 3.2.4 ermittelten marktkonformen Bodenwertes wird der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes mit 152.165,19 € ermittelt. In einem weiteren Schritt ist die Marktanpassung zu berücksichtigen und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinzuzurechnen.

4.2.6 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktgegebenheiten anzupassen. Sachwertfaktoren werden durch den Gutachterausschuss ermittelt und in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden durch den Gutachterausschuss gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise, zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten berechnet.

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren für diese Gebäudeart vorgegeben. Lediglich für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Reihenmittehäuser wurden Sachwertfaktoren ermittelt. Um das Bewertungsobjekt an die Gegebenheiten des Essener Immobilienmarktes anzupassen, wird nach sachverständiger Einschätzung auf den Sachwertfaktor für Reihenmittehäuser zurückgegriffen.

Das Bewertungsobjekt ist an beiden Gebäudeseiten an die nebenliegenden Gebäude angebaut. Die Bauweise ist daher mit einem Reihenmittehaus vergleichbar. Der Grundstücksmarktbericht gibt Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,96 bis 2,0¹⁷ bei einem Mittelwert von 1,48 und einer Standardabweichung von 0,28 vor.

Auf Grund des baulichen Zustandes und der Bauweise wird für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von 0,96 zum Ansatz gebracht.

Vorläufiger Sachwert:	152.165,19 €
Sachwertfaktor:	0,96
Korrekturwert:	- 6.086,61 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	146.078,58 €

4.2.7 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Der vorläufige marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wird auf

146.078,58 €

*17 Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 34 – Sachwertfaktoren

geschätzt. Um aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bewerten.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist eines von drei Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien vorgesehen sind. Das Ertragswertverfahren geht davon aus, dass der Verkehrswert einer Immobilie auf der Grundlage der zukünftigen Einkünfte oder Erträge ermittelt wird. Hierbei werden die erzielbaren Mieteinnahmen oder Erträge aus der Nutzung der Immobilie abzüglich der Betriebskosten und Instandhaltungskosten ermittelt. Anschließend wird der so ermittelte Ertrag mit einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz in Beziehung gesetzt, um den Verkehrswert der Immobilie zu bestimmen.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenwertanteil stellt somit die ewige Rente des Bodenwertes dar. Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz zwischen Gesamtreinertrag des Grundstückes abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinses und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblichen erzielbaren Grundstücksertrages dar.

4.3.2 Wesentliche Begriffe des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Begriff Rohertrag bezieht sich auf die Erträge, die aus der Nutzung eines Grundstücks oder eines Gebäudes resultieren. Gemäß ImmoWertV werden insbesondere die Mieteinnahmen und sonstigen Einkünfte aus der Nutzung des Objekts als Rohertrag bezeichnet. Dabei können auch Nebenkosten, wie Betriebskosten oder Heizkosten, in den Rohertrag einbezogen werden, sofern sie vom Mieter getragen werden. Der Rohertrag ist eine wichtige Größe zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie, da er Auskunft über die Rentabilität des Objekts gibt und somit auch einen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises hat.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die bei der Bewirtschaftung eines Grundstücks oder Gebäudes anfallen. Sie werden in der ImmoWertV genauer definiert. Diese Kosten sind von verschiedenen Faktoren, wie der Größe des Grundstücks, dem Alter des Gebäudes und der Art der Nutzung, abhängig und können sich daher stark unterscheiden. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören unter anderem:

- Kosten für die Instandhaltung und Reparaturen
- Versicherungsbeiträge (z. B. Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung)
- Verwaltungskosten (z. B. Hausverwaltung, Buchhaltung)
- Kosten für Wasser, Strom, Heizung und andere Versorgungsleistungen
- Grundsteuer, Müllabfuhrgebühren und andere Abgaben

- Kosten für die Bewachung und Sicherung des Grundstücks oder Gebäudes.

Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

4.3.3 Der Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist ein wesentliches Merkmal, das den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes erheblich beeinflusst. Vornehmlich bei dem Ertrags- und dem Sachwertverfahren beeinflusst der Liegenschaftszins den Wert des Objektes.

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, zu denen sich Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinsen. Der Liegenschaftszins richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht wird für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude ein Liegenschaftszins (Mittelwert) Höhe von 5,4 %¹⁸ ausgewiesen. Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Die dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Merkmale weichen erheblich von den Merkmalen des Bewertungsobjektes ab. Eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes ist daher für die weiteren Berechnungen erforderlich.

- Nach den Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes rechtfertigt eine mäßige Lage des Bewertungsobjektes einen Zuschlag in Höhe von 0,5 %. Zur Lageklassifizierung ist das Lageverzeichnis des Mietenspiegels 2024 zu verwenden. Der Standort wurde der Lagekategorie VI zugeordnet.
- Der Liegenschaftszinssatz des Grundstücksmarktberichtes basiert auf einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren. Das Bewertungsobjekt hat eine Restnutzungsdauer von 3 Jahren. Daher wird mit einem Zuschlag zum Liegenschaftszins in Höhe von 1 % gerechnet.
- Mit einer marktüblich erzielbaren Grundmiete in Höhe von ca. 3 €/m² Nutzfläche weicht die Miete von dem Modell des Liegenschaftszinssatzes (10,75 €/m²) ab. Diese Abweichung wird mit einem Zuschlag in Höhe von 1 % zum Liegenschaftszinssatz sachverständig gewürdigt.
- Dem Liegenschaftszinssatz liegt ein mittlerer Kaufpreis in Höhe von 2.282 € zugrunde. Dieser liegt deutlich über dem Verkehrswert des Bewertungsobjektes. Dieser geringere Wert wird mit einem Zuschlag zum Liegenschaftszins in Höhe von 1 % bewertet.

Der Grundstücksmarktbericht macht lediglich zu der Lagebewertung des Liegenschaftszinssatzes eine Vorgabe. Für die weiteren Abweichungen der genannten Merkmale wurden durch den Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.¹⁹ Die Einflüsse der abweichenden Merkmale auf den Liegenschaftszins können den Abbildungen zu Punkt 6.5 (Boxplots) des Marktberichtes entnommen werden. Aus diesen Einflüssen wurden die vorgenannten Zuschläge sachverständig bewertet. Der Liegenschaftszinssatz wird objektspezifisch wie folgt angepasst:

¹⁸ Grundstücksmarktbericht Essen 2024, 5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Seite 44

¹⁹ Telefonauskunft Gutachterausschuss am 2. Oktober 2024 um 10:30 Uhr.

5,4%	Mittelwert nach Grundstücksmarktbericht
0,5%	Zuschlag für mäßige Lage
1,0%	Zuschlag für geringere Restnutzungsdauer
1,0%	Zuschlag für geringere Marktmiete
1,0%	Zuschlag für Abweichung Kaufpreis
8,9%	Objektspezifischer Liegenschaftszins

Für das Wertermittlungsobjekt wird daher ein Liegenschaftszins in Höhe von 8,9 % angesetzt. Eine weitere Anpassung des Liegenschaftszinssatzes ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 gibt für Liegenschaftszinssätze dieser Gebäudetypen eine Spanne von 0,7 % bis 9,2 % an. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszins in Höhe von 8,9 %, bewegt sich damit innerhalb der vorgegebenen Spannungsbreite.

4.3.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

4.3.4.1 Ermittlung des Rohertrages

Für die Wertermittlung maßgeblich ist die Nutzfläche und der marktüblich erzielbare Mietzins. In der aktuellen baulichen Situation kann das Gebäude lediglich als einfache Lagerfläche genutzt werden. Für Lagerflächen dieser Qualität wird ein marktüblicher erzielbarer Mietzins in Höhe von ca. 4 €/m² Nutzfläche zum Ansatz gebracht. Die Kellerflächen werden ebenfalls als einfache Lagerflächen mit einem Mietzins in Höhe von ca. 2 €/m² Nutzfläche bewertet. Für die Stallung im Außenbereich wird eine monatliche Miete in Höhe von ca. 30 € als marktüblich bewertet.

Als Lagerfläche im Erdgeschoss werden alle zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten als nutzbare Fläche angesetzt. Diese Flächen umfassen auch die Räumlichkeiten des Anbaus. Die Kellerfläche ist mit 319 m² etwas kleiner, da die Fläche des Anbaus nicht unterkellert ist.

Die folgende Berechnung ermittelt zunächst den Rohertrag des Wertermittlungsobjektes.

Gebäudeteil:	Fläche	Miete p.m.	Reinertrag
Lagerfläche Erdgeschoss:	408,63 m ²	4,00 €	1.634,52 €
Kellernutzung:	319,00 m ²	2,00 €	638,00 €
Miete Stall:	-	30,00 €	30,00 €
Marktüblicher Mietertrag monatlich:			2.302,52 €
Marktüblicher Mietertrag jährlich:			27.630,24 €

Unterlagen zu den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen wurden nicht bereitgestellt. Es liegen daher keine Informationen über die Höhe möglicher nichtumlagefähiger Betriebskosten vor. Im Rahmen der folgenden Berechnung wird davon ausgegangen, dass die Betriebs- und Heizkosten von einem Nutzer der Flächen vollumfänglich getragen werden.

4.3.4.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

Marktüblicher Grundstücksreinertrag:			27.630,24 €
Bewirtschaftungskosten:	Kostenansatz:	Menge:	Kosten:
Verwaltungskosten:	3%	27.630,24 €	-828,91 €
Instandhaltungskosten:	4,05 €	319,00 m ²	-1.291,95 €
Mietausfall:	4%	27.630,24 €	-1.105,21 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			-3.226,07 €
Grundstücksreinertrag:			24.404,17 €

Der Grundstücksreinertrag des Grundstücks beträgt 24.404,17 € jährlich. Die Ansätze zu den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen²⁰ übernommen, um den Grundsatz der Modellkonformität zu bewahren.

4.3.4.3 Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage

Der Reinertrag des Grundstücks muss um die Bodenwertverzinsung vermindert werden, um den Reinertrag der baulichen Anlage zu ermitteln. Im Rahmen des allgemeinen Ertragswertverfahrens ist zwischen den beiden Bestandteilen Grundstück und Gebäude zu unterscheiden.

Das Grundstück ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut, das keiner Abschreibung unterliegt. Das Gebäude und die Außenanlagen hingegen sind nur zeitlich begrenzt nutzbar. Diese unterliegen dem Wertverfall. Daher muss der Grundstücksreinertrag um die Verzinsung des Bodenwertes vermindert werden.

Bodenwertverzinsung:		
Grundstücksfläche:		865,00 m ²
Gesamteigentumsanteile:		1.000
Miteigentumsanteil:		445,68
Fiktiver Grundstücksanteil:		385,51 m ²
Bodenrichtwert:		250,00 €/m ²
Summe der Grundstückswerte:		96.378,30 €
Summe der Grundstückswerte (gerundet):		96.400,00 €
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:		8,9%
Bodenwertverzinsung:		8.579,60 €
<hr/>		
Jahresreinertrag:		24.404,17 €
Bodenwertverzinsung:		-8.579,60 €
Reinertrag der baulichen Anlage:		15.824,57 €

Der Reinertrag der baulichen Anlage beträgt 15.824,57 € jährlich.

4.3.4.4 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage

Der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Gebäudereinertrag wird nun über die Restnutzungsdauer kapitalisiert, um den Ertragswert der baulichen Anlage zu ermitteln. Die Restnutzungsdauer beträgt 3 Jahre. Durch die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins ermittelt sich ein Barwertfaktor, der mit dem Gebäudereinertrag multipliziert wird.

Reinertrag der baulichen Anlage:		15.824,57 €
Baujahr:		1896
Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV:		40
Alter des Bauwerks:		128
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:		3
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:		8,9%
Barwertfaktor:		2,5358
Ertragswert der baulichen Anlage:		40.128,16 €

^{*20} Grundstücksmarktbericht Essen 2024, Seite 63.

Bezogen auf den jährlichen Gebäudereinertrag führt der Barwertfaktor, unter Berücksichtigung des angepassten Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer, zu einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 40.128,16 €.

4.3.4.5 Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks

Dem Ertragswert der baulichen Anlage ist der Bodenwert hinzuzurechnen, um den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks zu ermitteln.

Bodenwert:		96.400,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage:		40.128,16 €
Vorläufiger Ertragswert:		136.528,16 €

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 136.528,16 €.

4.3.5 Marktanpassung

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gibt vor, dass bei der Verkehrswertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse des jeweiligen Marktes, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zu berücksichtigen sind.

Da im Rahmen des Ertragswertverfahrens der vorläufige Verfahrenswert durch den Ansatz marktüblicher Erträge und einem objektspezifischen Liegenschaftszins ermittelt wurde, ist im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

4.3.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert des Bewertungsobjektes wird auf

136.528,16 €

geschätzt. Um aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bewerten.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.1 Allgemeines

Nach den Vorgaben des § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

5.2 Abzug wegen fehlender Zugänglichkeit

Der Gebäudeeigentümer hat einer Besichtigung des Gebäudes, auch nach wiederholter schriftlicher und telefonischer Aufforderung, nicht zugelassen. Dieses Gutachten basiert daher auf die Informationen, die der Bauakte entnommen werden konnten. Eine Überprüfung der Ist-Situation nicht möglich. Lediglich der Vor- und Rückseite des Gebäudes konnte von außen besichtigt werden.

Da vor dem Hintergrund des Allgemeinzustandes davon auszugehen ist, dass auch in dem Gebäude ein erheblicher Instandhaltungstau zu erwarten ist, erfolgt ein pauschaler Abzug von den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerten in Höhe von 20 %.

Der schlechte Allgemeinzustand des Gebäudes lässt darauf schließen, dass weitere Mängel vorhanden sein werden.

6 Ableitung des Verkehrswertes

6.1 Allgemeine Grundsätze

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl der Wertermittlungsverfahren ist zu begründen.

6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Die Bewertung des Objektes erfolgt durch das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren. Die Bewertungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

	Ertragswert	Sachwertverfahren
Vorläufiger Verfahrenswert:	136.528,16 €	152.165,19 €
Marktanpassung:	- €	6.086,61 €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	136.528,16 €	146.078,58 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Fehlende Zugänglichkeit - Abzug in Höhe von - 20 %	- 27.305,63 €	- 29.215,72 €
Summe der BOG's:	- 27.305,63 €	- 29.215,72 €
Verkehrswert:	109.222,52 €	116.862,87 €
Verkehrswert (gerundet):	109.000,00 €	117.000,00 €

6.3 Ableitung des Verkehrswertes

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Das Ertragswertverfahren dient lediglich zur Plausibilisierung.

Eine Besichtigung des leerstehenden und aktuell ungenutzten Gebäudeteils war nicht möglich. Daher basieren diese Berechnungen auf Informationen, die der Bauakte entnommen werden konnten, sowie der Außenbesichtigung zum Wertermittlungstichtag.

Die für das Sachwertverfahren maßgeblichen Informationen konnten nachvollziehbar erarbeitet werden und weisen auch ohne Besichtigung ein hohes Maß an Genauigkeit auf. Das Baujahr konnte aus der Bauakte abgeleitet werden. Aus diversen Plänen konnten die Flächenangaben zu dem Objekt nachvollziehbar abgeleitet werden. Die Außenbesichtigung, sowie eine Plausibilisierung der Flächenangaben und Kubaturdaten zu dem Gebäude führen zu verlässlichen Werten.

Auf Basis der gewonnenen Informationen zu dem Gebäudeteil, sind die Berechnungen des Sachwertverfahrens, auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010, nachvollziehbar und schlüssig durchzuführen. Diese führen zu nachvollziehbaren und schlüssigen Ergebnissen für alle Gebäudeteile.

Das Ertragswertverfahren dient lediglich zu Plausibilisierung der Ergebnisse des Sachwertverfahrens. Ohne die Möglichkeit einer Besichtigung ist eine Berechnung des Ertragswertes sehr risikobehaftet, da der genaue Zustand der Räumlichkeiten nicht bekannt ist. Daher ist unklar, ob alle Flächen für eine Vermietung als Lagerfläche genutzt werden können. Auch die Höhe eines marktüblich erzielbaren Mietzinses ist ohne Besichtigung der Flächen sehr

Risikobehaftet. Das Ertragswertverfahren basiert daher auf eine Reihe von Annahmen, deren Plausibilisierung nicht möglich war.

Verlässliche Daten zur Bewertung dieser Liegenschaft im Rahmen eines Vergleichswertverfahrens konnten nicht gewonnen werden. Dieses Verfahren wird daher auf Grund der Datengrundlage nicht angewandt.

Der unbelastete Verkehrswert der Flächen des Sondereigentums Nr. 4 im Gebäudekomplex Am Zehnthof 223 / Am Bocklerbaum 23, in 45307 Essen-Kray wird zum Wertermittlungsstichtag am 5. November 2024, im Rahmen des Sachwertverfahrens auf

117.000 €

(einhundertsiebzehntausend Euro)

geschätzt.

Mögliche Verbindlichkeiten des aktuellen Eigentümers gegenüber Kreditinstituten oder der Eigentümergeinschaft sind in dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt. Gemäß § 7 der Teilungserklärung sind mögliche Verbindlichkeiten des aktuellen Eigentümers gegenüber der Eigentümergeinschaft aus dem Verkaufserlös an die Gemeinschaft abzuführen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Auftragsgemäß soll durch dieses Gutachten keine Schutzwirkung zugunsten Dritter entstehen. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Bochum, 16. November 2024



Stefan Eismann

Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (TÜV)
Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)

7 Anlagen

- 7.1 Liegenschaftskarte
- 7.2 Bilder
- 7.3 Grundrisse und Ansichten