

**ES HANDELT SICH HIER UM DIE ANONYMISIERTE
VERSION DES GUTACHTENS.**

17.02.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 36/24



Objekt: **5 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit
2 Mehrfamilienhäusern und Garagen
bebauten Grundstück in
45359 Essen, Klaumberghang 9,11,
Gemarkung Frintrop, Flur 10, Flurstücke 116, 117,
verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 21,** Garage,
Teileigentumsgrundbuch von Frintrop Blatt 3127.

Verkehrswert: **10.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 09.01.2025

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	21
2.3 Massen und Flächen	23
3. Verkehrswertermittlung	24
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.2 Bodenwertermittlung	27
3.2.1 Bodenrichtwert	27
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	28
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.3.1 Ertragswert	35
3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 21	36
3.4 Sachwertverfahren	37
3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 21	40
3.5 Verkehrswert	41
3.5.1 Verkehrswert des Teileigentums Nr. 21	41

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 14.11.2025, Geschäftsnummer 180 K 36/24:

„In dem Verfahren zur **Zwangsversteigerung** des Teileigentums in der Gemarkung Frintrop

Grundbuchbezeichnung:

Teileigentumsgrundbuch von Frintrop Blatt 3127

BV lfd. Nr. 1

5 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Frintrop, Flur 10, Flurstück 116, Gebäude- und Freifläche, Klaumberghang 9, 11, Größe: 132 m²,

5 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Frintrop, Flur 10, Flurstück 117, Gebäude- und Freifläche, Klaumberghang 9, 11, Größe: 2.116 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 gekennzeichneten Garage.

Eigentümer:

a) xxx

b) xxx

- zu je ½ Anteil

soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.“

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Amt für Straßen und Verkehr der Stadt Essen, Anliegerbescheinigung, vom 03.12.2024.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 25.11.2024.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 29.11.2024.
 - 1.5 Schreiben der Stadt Essen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.11.2024.
 - 1.6 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation, <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Borbeck, Grundbuch von Frintrop Blatt 3127 vom 03.07.2024.
 - 1.8 Auskunft zum planungsrechtlichen über das Geoportal der Stadt Essen.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
 - 1.10 Teilungserklärung, UR-Nr. 184/2011 vom 25.05.2011. Zu Abt. II zugehörige Bewilligung UR-Nr. 762/2011-DE vom 01.06.2011.
 - 1.11 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen.
 - 1.12 Hausakte der Stadt Essen.
2. Eigentümer:
xxx.
xxx
3. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
 - 3.1 Angaben zum Gebäude, bzw. zur Erhaltungsrücklage.
 - 3.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die Hausverwaltung xxx.
4. Durchgeführter Ortstermin:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 09.01.2025:
Teilnehmer:
xxx, Miteigentümerin
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Außenanlagen, Die Wohn- und Garagengebäude von außen sowie das zu bewertende Sondereigentum Nr. 21 (Garage) besichtigt werden.

5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 09.01.2025 festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590 000 Einwohner).

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

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.



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

Essen-Frintrop.

Der im Westen Essens gelegene Stadtteil mit speziellem Dorf Charakter, verbindet trotz Randlage eine gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und die Autobahnen mit dem Naherholungswert attraktiver Grün- und Waldflächen im Umkreis.

Der Stadtteil Frintrop gliedert sich in Ober- und Unterfrintrop. Während Oberfrintrop durch Eigenheime geprägt ist, weist Unterfrintrop eine dichtere Wohnbebauung auf. Einkaufsmöglichkeiten bieten die Einkaufsmeile in der Frintroper Straße, sowie das Einkaufszentrum *CentrO* in der *Neuen Mitte Oberhausen*.

Die Entfernung von dem zu bewertenden Grundstück bis zum Stadtkern von Essen beträgt ca. 8,7 km, zum Hauptbahnhof ca. 10,2 km, beides in südöstlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 4,2 km Entfernung an der Auffahrt *Oberhausen-Zentrum* zur A 42 oder im weiteren Verlauf zur A 516, alternativ in ca. 2,8 km Entfernung an der Auffahrt *Oberhausen-Neue-Mitte* zur A 42, beide in nordwestlicher Richtung.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage, Lageklasse 3 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen 2022 (= Faktor 1,0); bzw. gem. neuer Wohnlagenkarte: V.

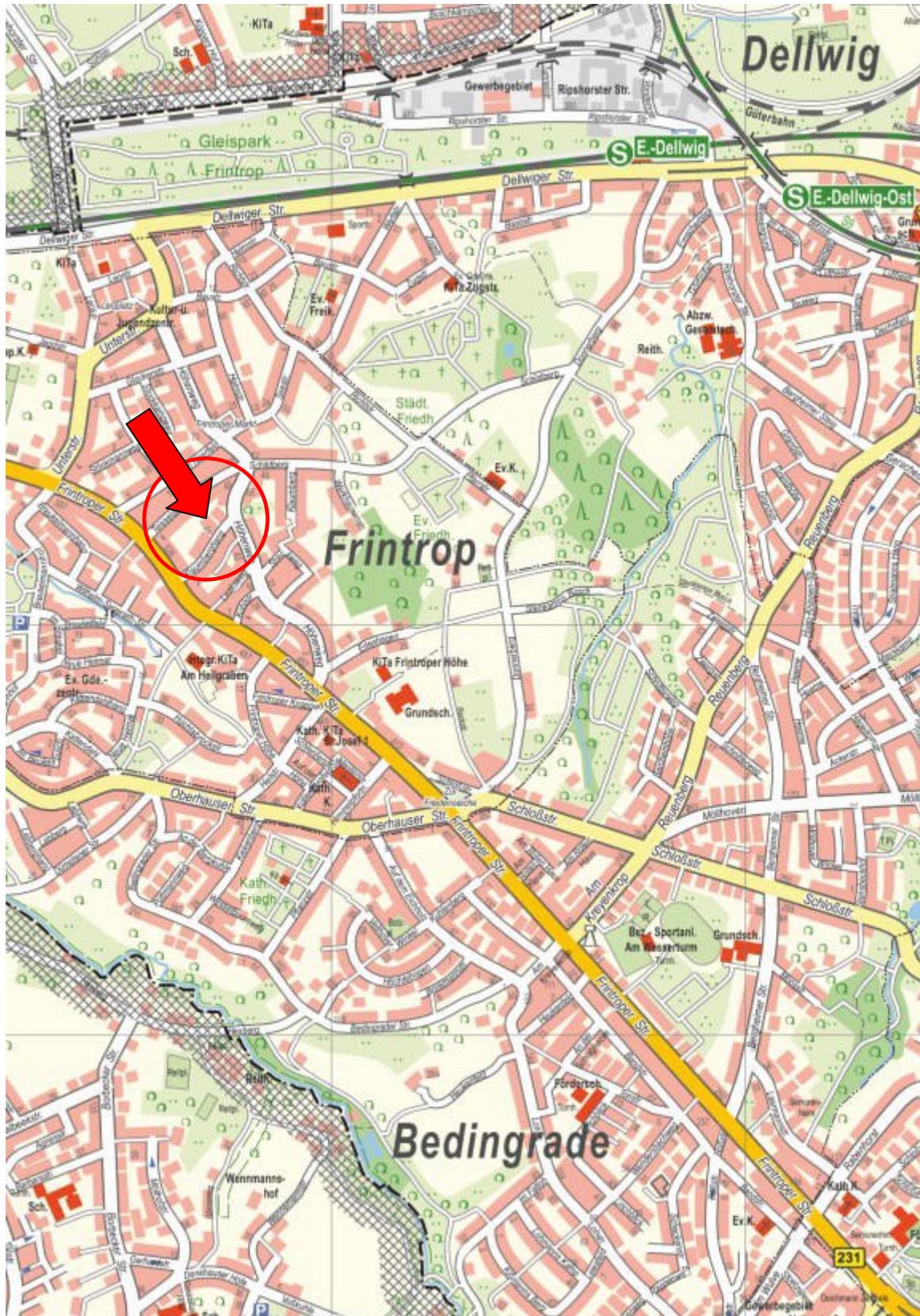
Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der *Frintroper Straße*, u. a. 2 Lebensmittelmärkte, ein Bäcker und eine Postfiliale in ca. 900 m Entfernung. Ansonsten im ca. 3,3 km entlegenen *CentrO* in Oberhausen. In der *Frintroper Straße* verkehren auch Straßenbahn und Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs. Haltestellen befinden sich in ca. 300 m Distanz.

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

Das zu bewertende Grundstück wurde mit 2 Mehrfamilienhäusern und 2 Garagengebäuden bebaut. Die 2-geschossigen Wohnhäuser wurden zurückversetzt zur Straße erstellt, Haus 9 freistehend, Haus 11 angebaut an ein baugleiches Nachbargebäude. Die Garagen wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich als Grenzgebäude errichtet.

Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, geprägt durch 2- bis 4-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser, überwiegend als Doppelhäuser oder in Reihe.

Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Frintrop eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstücke 116 und 117, eingefügt (unmaßstäblich):



**Stadt Essen
Katasteramt**

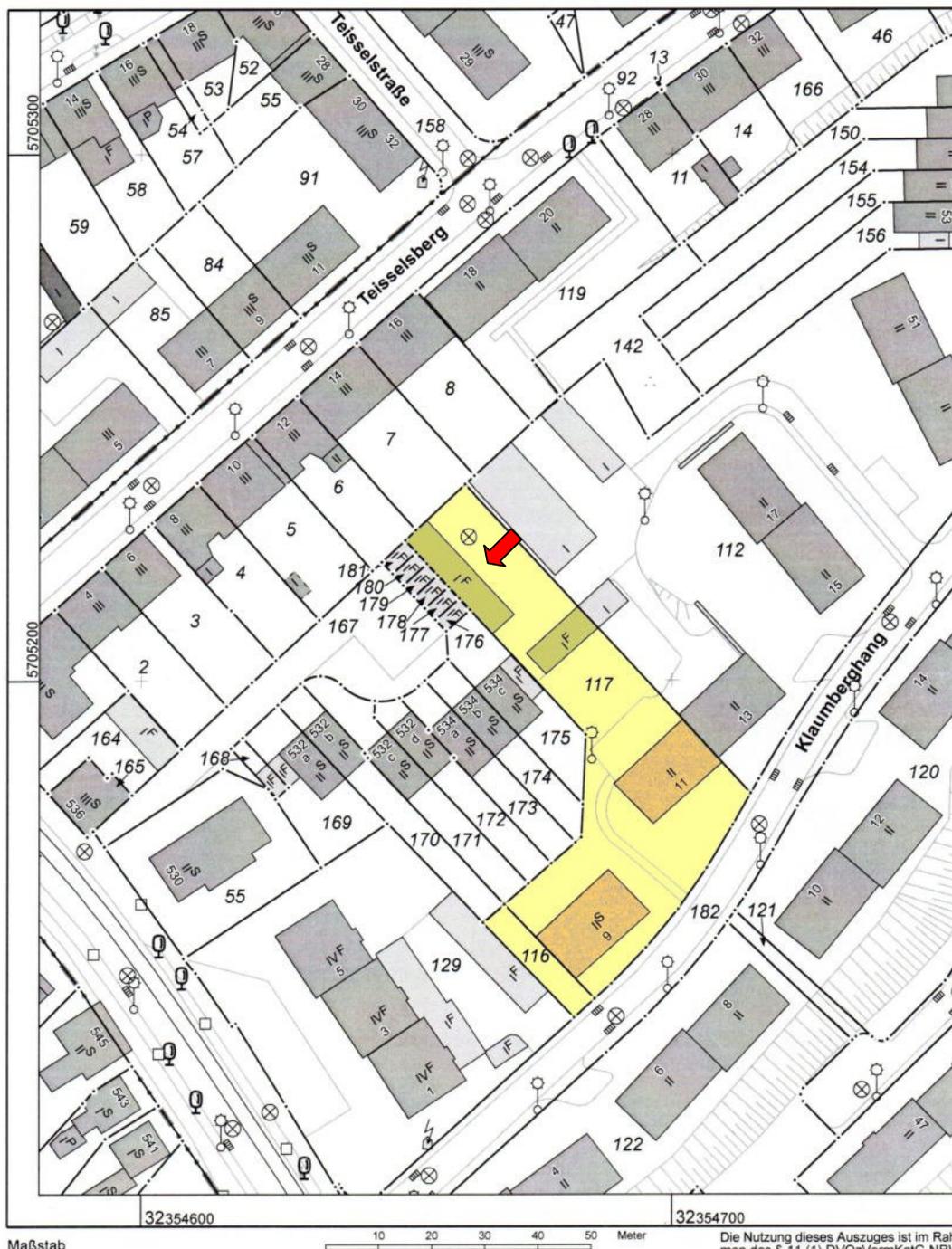
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 116
Flur: 10
Gemarkung: Frintrop
Klaumberghang 9, Essen u.a.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte

Erstellt: 25.11.2024
Zeichen: E1-03624



Die Position der Garage wurde markiert.

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

Flurstück 116, unbebaut

Straßenfront:	Ca. 5,00 m zum <i>Klaumberghang</i>
Tiefe:	Ca. 25,00 m
Breite:	Ca. 5,00 m
Grundstücksgröße:	132 m ²
Topografie:	Von der Straße her leicht abfallend nach Nordwesten.
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.

Flurstück 117, mit 2 Mehrfamilienhäusern und Garagen bebaut

Straßenfront:	Ca. 49,00 m zum <i>Klaumberghang</i>
Tiefe:	Ca. 24,00 m im südlichen Grundstücksbereich Ca. 82,00 m im nördlichen Grundstücksbereich
Breite:	Ca. 48,00 m im straßennahen Bereich Ca. 15,50 m im rückwärtigen Bereich (Garagen)
Grundstücksgröße:	2.116 m ² .
Topografie:	Von der Straße her abfallend nach Nordwesten.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, annähernd L-förmig.

Gesamtgröße Flurstück 116 + 117: 2.248 m²

Die beiden Flurstücke bilden ein Grundstück im Rechtssinne.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Klaumberghang</i> : Öffentliche Straße, 30er Zone.
Straßenausbau:	<i>Klaumberghang</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der Straße, auf der dem zu bewertenden Objekt gegenüber liegenden Seite.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zum <i>Klaumberghang 9, 11</i> getilgt.

Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit nicht als Meldung vor.

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

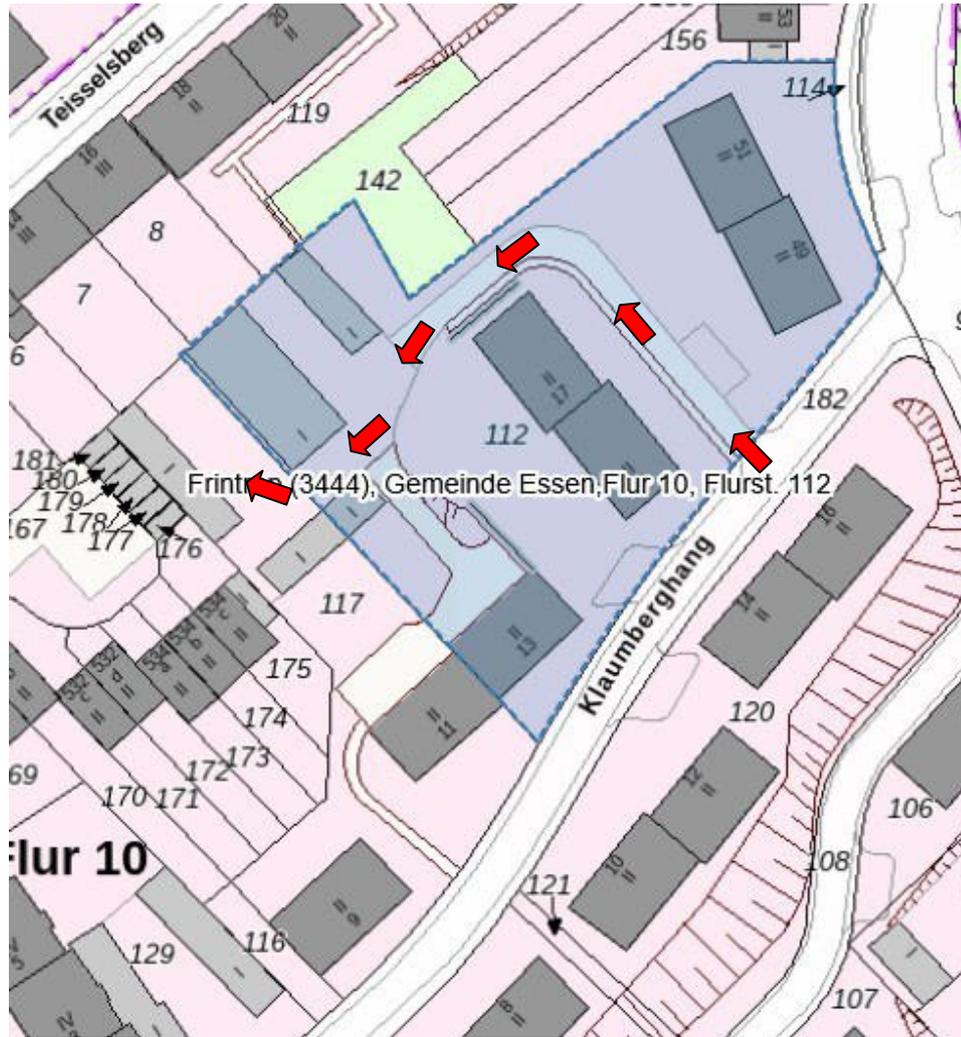
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Unbekannt. Nicht relevant für die Bewertung der Garage.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit 2 zur Straße zurückversetzt errichteten Mehrfamilienhäusern und Garagengebäuden als Grenzgebäude im rückwärtigen Bereich bebaut. Das Grundstück wird im Südosten durch die Straße *Klaumberghang* begrenzt, über welche auch die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt. Zu den restlichen Seiten grenzen ähnlich bebaute Nachbargrundstücke, teilweise mit Grenzgebäuden, an. Die Erschließung der im rückwärtigen nordwestlichen Grundstücksbereich errichteten Garagen erfolgt über das Nachbarflurstück 112. Hierfür wurde auch ein Geh- und Fahrrecht in Abt. II des belasteten Grundstücks 112 eingetragen. Umgekehrt besteht für das Nachbarflurstück 112 ebenso ein Geh- und Fahrrecht auf dem zu bewertenden Flurstück 117.

Auszug aus tim.onlin.nrw.de zur Verdeutlichung der Garagenerschließung mit dem PKW:



1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Frintrop Blatt 3127:

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Frintrop		Blatt 3127	Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a	b	c	4			
1				5/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Frintrop 10 116 Gebäude- und Freifläche, Klaumberghang 9, 11 Frintrop 10 117 Gebäude- und Freifläche Klaumberghang 9, 11 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 gekennzeichneten Garage. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 3107 bis 3132). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden. Die weitere Zuordnung hat sich der teilende Eigentümer vorbehalten. Bezug: Bewilligung vom 25.05.2011 Von Blatt 3106 hierher übertragen am 13.02.2012.	1	32	21	16

In **Abteilung II** des Grundbuches von Frintrop Blatt 3127, abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung, folgende Eintragungen:

1	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Frintrop Flur 10 Flurstück 112 (Blatt 508 BV Nr. 15) Bezug: Bewilligung vom 01.06.2011 Eingetragen am 25.08.2011. Von Blatt 3106 hierher übertragen am 13.02.2012.
---	---	--

Das Recht gilt zu Gunsten des angrenzenden Nachbargrundstücks, Flurstück 112, welches ähnlich bebaut wurde. Gemäß Bewilligung vom 01.06.2011 wurde im Gegenzug eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zu Gunsten der zu bewertenden Flurstücke 116 und 117 und zu Lasten des Flurstücks 112 in dessen Grundbuch in Abt. II eingetragen. Auszug aus der Bewilligung vom 01.06.2011:

Wir, die unterzeichnenden Zeichnungsberechtigten der Immeo Wohnungsgesellschaft mbH Dümpten, Essen, bewilligen und beantragen, zu Lasten der nachfolgend aufgeführten Grundstücke, welche beim Amtsgericht Essen-Borbeck geführt werden, die folgende Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Abteilung II des Grundbuchs von Frintrop Blatt 1352 und im Erbbaugrundbuch von Frintrop Blatt 1086 zu Lasten der Flurstücke Gemarkung Frintrop Flur 10 Flurstücke 116 und 117 an rangbereiter Stelle eintragen zu lassen, und zwar Zug um Zug gegen Eintragung einer inhaltsgleichen Eintragung im Grundbuch von Frintrop Blatt 508 zu Lasten des Flurstücks Gemarkung Frintrop Flur 10 Flurstück 112 zu Gunsten der Flurstücke 116 und 117 Flur 10 der Gemarkung Frintrop:

„Der jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks

Gemarkung Frintrop Flur 10 Flurstück 112

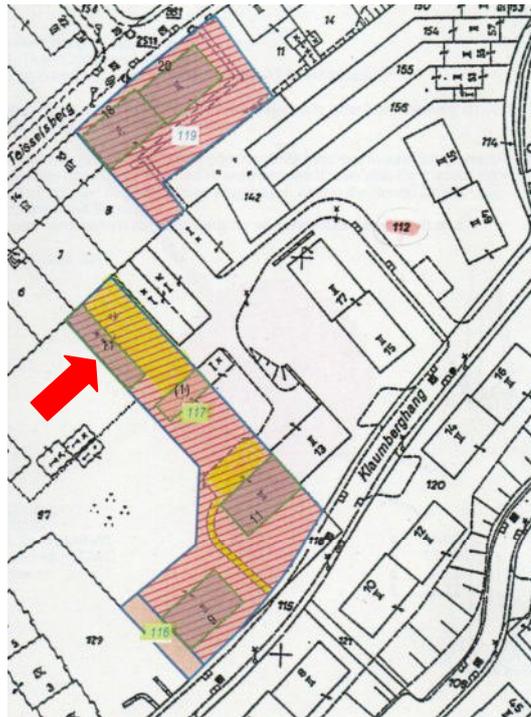
Bl 15 in
Blatt 508

ist berechtigt, die belasteten Grundstücke

Flurstücke 116 und 117 Flur 10 der Gemarkung Frintrop

mit zu begehen und mit zu befahren. Die derzeitigen Wegeflächen sind in dem beiliegenden Lageplan in gelb gekennzeichnet. Der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke ist berechtigt, die Geh- und Fahrwege zu verlegen. Im Falle der Verlegung hat er jedoch, in Absprache mit dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks, einen anderen entsprechenden Geh- und Fahrweg anzulegen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



Anmerkung: Dieser Plan ist verwirrend, da das hier nicht relevante Flurstück 119 im Plan markiert wurde. Es hätte gem. Bewilligung das Flurstück 112 markiert werden sollen.

Anmerkung Abt. II:

Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, soll auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt werden. Allerdings ist das Wegerecht zur Erschließung notwendig. Deshalb wird hier davon ausgegangen, dass dieses Recht bestehen bleibt.

Anmerkung:
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Mit der **Teilungserklärung UR-Nr. 184/2011** vom 25.05.2011 wurden u. a. Sondernutzungsrechte an Gartenflächen, Loggien, Kellerräumen und Dachbodenräumen zugeteilt. Diese betreffen nicht das zu bewertende Sondereigentum an der Garage Nr. 21 und werden deshalb hier nicht aufgeführt. Des Weiteren wurden folgende Untergemeinschaften gebildet, Auszug aus der Teilungserklärung:

§ 5**Untergemeinschaften**

1.

Es werden folgende Untergemeinschaften gebildet:

- a) die Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 1 – 4 bilden eine Untergemeinschaft am Wohnhaus Klaumberghang 9,
- b) die Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Nr. 5 - 12 bilden eine Untergemeinschaft am Wohnhauses Klaumberghang 11 und den darin befindlichen Garagen Nrn. 9 - 12,
- c) die Eigentümer der Teileigentumseinheiten Nrn. 13 bis 17 bilden eine Untergemeinschaft an der Garagenzeile mit den Garagen Nr. 13 bis 17,
- d) die Eigentümer der Teileigentumseinheiten Nrn. 18 bis 26 bilden eine Untergemeinschaft an der Garagenzeile mit den Garagen Nr. 18 bis 26.

2.

Bei Regelungen in dieser Teilungserklärung und der gemäß § 6 dieser Urkunde vereinbarten Gemeinschaftsordnung ist immer davon auszugehen, dass die auf dem Grundstück aufstehenden und vorstehend bezeichneten Wohnhäuser und Garagenzeilen im Ergebnis soweit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden. Alle Eigentümer von Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im jeweiligen Wohnhaus und alle Eigentümer von Teileigentumseinheit in der jeweiligen Garagenzeile bilden hinsichtlich ihres Gebäudes bzw. ihrer Garagenzeile jeweils eine eigene und separate Untergemeinschaft.

3.

Den Mitgliedern der (Unter-)Gemeinschaft eines Wohnhauses bzw. einer Garagenzeile steht die Nutzung ihres Wohnhauses bzw. ihrer Garagenzeile unter Ausschluss der Nutzung durch alle anderen Eigentümer zu. Diesem Sondernutzungsrecht unterliegt das

gesamte gemeinschaftliche Eigentum des Wohnhauses bzw. der Garagenzeile, insbesondere die konstruktiven Teile des Wohnhauses bzw. der Garagenzeile sowie die technischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Anlagen, soweit diese nicht im Sondereigentum eines Wohnungs- und Teileigentümers stehen oder aufgrund anderweitiger Regelung einem Wohnungs- und Teileigentümer zur Sondernutzung zugewiesen sind oder von den Eigentümern der anderen Wohnhäuser bzw. Garagenzeilen mitbenutzt werden (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art, die wohnhausübergreifend gemeinsam genutzt werden). Die Mitglieder der (Unter-)Gemeinschaft eines Wohnhauses und einer Garagenzeile besitzen sämtliche Rechte und Pflichten an ihrem Wohnhaus und ihrer Garagenzeile so, wie wenn es sich um eine eigene Eigentümergemeinschaft handeln würde, insbesondere entscheiden sie allein über bauliche Maßnahmen am Wohnhaus und an der Garagenzeile.

4.

Entscheidet eine Untereigentümergeinschaft über die Durchführung einer Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme bzw. eine sonstige bauliche Veränderung, darf der Verwalter den entsprechenden Vertrag mit dem hierzu beauftragten Unternehmen erst dann abschließen, wenn die betreffende Untereigentümergeinschaft über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügt oder durch eine vorherige Sonderumlage garantieren kann.

5.

Jede Untergemeinschaft eines Wohnhauses und einer Garagenzeile trägt die Kosten und Lasten ihres Wohnhauses und ihrer Garagenzeile so, als wenn sie eine eigene und getrennte Eigentümergemeinschaft wäre. Ergänzend gelten die Bestimmungen gemäß § 17 der Gemeinschaftsordnung.

Die restlichen, nicht auf eine Untergemeinschaft verteilbaren Kosten und Lasten tragen alle Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen.

I.Ü. gelten die Regelungen hinsichtlich von Kosten und Lasten § 12 der Gemeinschaftsordnung.

6.

Vereinbarungen, die ausschließlich eine Untergemeinschaft betreffen, kommen wirksam nur durch Zustimmung der Mitglieder der jeweiligen Untergemeinschaft zu Stande.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragung.

Altlasten:

Auszug aus dem Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht:

im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück derzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten zur Folge haben kann.

Anmerkung:

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

Bergbau:

Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Oberhausen“ und

über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alt-Oberhausen“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg.

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

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

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichterklärung 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):

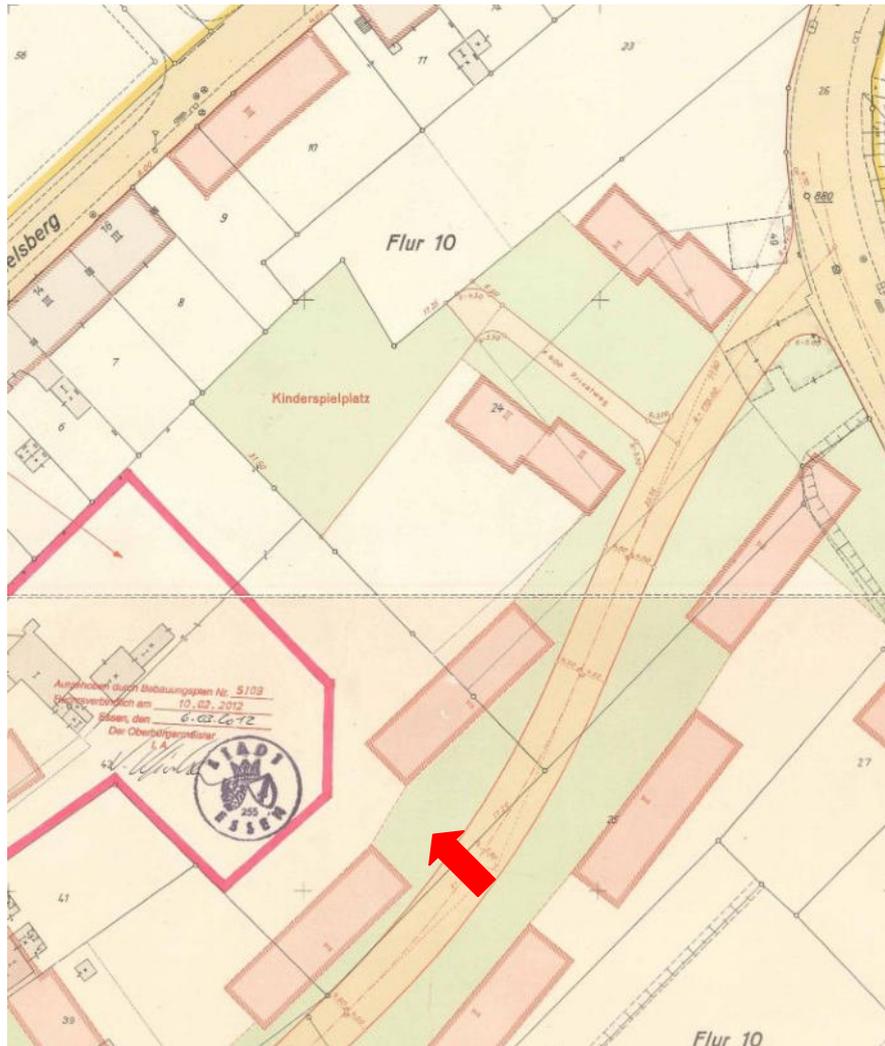
Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 28.10.1956 rechtsverbindlichen Durchführungsplanes Nr. 121 „*Frintroper Str., Teiselsberg, Höhenweg, Kühlstr.*“ mit folgenden Festsetzungen:

II-geschossige Wohnnutzung,
Zur Straße hin private Grünflächen
Eingezeichnete Flucht- und Baulinien.

Auszug aus dem Durchführungsplan:



2. Gebäudebeschreibung

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 nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.).

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

Art der Gebäude:

Klaumberghang 9, 11

2 Mehrfamilienhäuser, 2-geschossig mit nicht ausgebauten Dachgeschossen. Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach, Zweispänner. Voll unterkellert, zzgl. Garagengeschoss mit 4 Garagen.

Insgesamt 8 Wohnungseigentume und 4 Sondereigentume:

Haus 9: WE Nr. 1 bis Nr. 4.

Haus 11: WE Nr. 5 bis Nr. 8. SE (Kellergaragen) Nr. 9 – Nr. 12.

2 Reihengaragegebäude in Massivbauweise mit Flachdach.

Insgesamt 14 Garagen als Sondereigentume Nr. 13 – Nr. 26

Baujahr:

Wohnhäuser ca. 1964.

Garagegebäude vermutlich um 1964

Bauschein:

Nr. 63-2-20820/62 vom 21.11.1963 für die Errichtung eines **Mehrfamilienwohnhauses**. (Klaumberghang 9)

Genehmigung:

Nr. 63-4-2414/63 vom 10.12.1963 für die Ausführung der **Grundstücks- und Hausentwässerung**. (Klaumberghang 9)

Abnahme Entwässerung:

Am 06.10.1964. (Klaumberghang 9)

1. Nachtragsbauschein:

Nr. 63-2-20820/62 vom 25.11.1963, für die Konstruktion des Mehrfamilienwohnhauses. (Klaumberghang 9)

Rohbauabnahme:

Am 19.11.1964. (Klaumberghang 9)

Schlussabnahme:

Am 13.09.1965. (Klaumberghang 9)

Abgeschlossenheitsbescheinigung

AZ 61-56-01807-2011 vom 28.04.2011. Die im beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 1 bis Ziffer 8 bezeichneten Wohnungen und die mit Ziffer 9 bis 26 bezeichneten Garagen sind in sich abgeschlossen. (Klaumberghang 9 und 11)

Anmerkung: Für das Wohnhaus Klaumberghang 11 lag keine Bauakte vor. Es kann somit keine genaue Aussage über das Baujahr von Haus Klaumberghang 11 und die Garagegebäude gemacht werden. Das baugleiche und nordöstlich an Haus 9 angebaute Haus Klaumberghang 13 wurde laut betreffender Bauakte ca. 1964 errichtet. Auf dieser Grundlage wird das Baujahr für Haus 11 und die Garagegebäude auf etwa 1964 geschätzt.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf den rückwärtigen Grundstücksbereich mit Garagenhof und dem nordwestlichen Garagengebäude, in dem sich die zu bewertende Garage befindet. Das Gelände fällt hier leicht nach Nordwesten hin ab, sodass die Garagen in 3er Gruppen zueinander höhenversetzt erstellt wurden. Die Erschließung der Garagen erfolgt von rechts her über das Nachbarflurstück 112. Im Hintergrund die nachbarliche Bebauung zum *Teisselsberg*.



Bild 02

Sondereigentum Nr. 21

Blick auf die zu bewertende Garage, Sondereigentum Nr. 21, hier markiert als Nr. 15. Es handelt sich um eine Mittelgarage mit Stahlschwingtor. Das Garagengebäude wurde in Betonfertigkonstruktion mit Flachdach erstellt. Die Außenfassaden wurden mit Putz und Anstrich ausgestattet und zeigen teilweise Verfleckungen.



Bild 03

Sondereigentum Nr. 21

Blick in die zu bewertende Garage. Boden mit Beton, Wände und Decke aus Betonpaneelen. Größere Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Her-leitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtli-chen 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 Ausstat-tungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutach-ten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schäd-linge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Set-zungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenun-terschiede gemacht werden.

Aufteilung:

(siehe Grundrisse im Anhang)

Es wurden 2 Garagengebäude errichtet. Das südöstli-che umfasst 5 Garagen, TE Nr. 13 – Nr. 17. Das nordwestliche, welches in 3er Gruppen zueinander hö-henversetzt errichtet wurde, umfasst 9 Garagen, TE Nr. 18 – Nr. 26.

Rohbau:

Konstruktion:	Betonfertigteilkonstruktion aus Betonpaneelen mit Flachdach, bzw. leicht geneigtes Pultdach.
Boden:	Betonboden.
Außenfassaden:	Putz und Anstrich.
Dacheindeckung:	Bitumniöse Eindichtung.
Entwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.
Tore/Türen:	Stahlschwingtore.

Baulicher Zustand allgemein:

Die Bebauung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Außenfassaden zeigen teilweise Verfleckungen.

Die Kosten für die Behebung der Schäden am Gemeinschaftseigentum sind von der Eigentümergemeinschaft anteilig nach Miteigentumsanteilen zu tragen. Gemäß Abrechnung der Hausverwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage rd. 4.000 € (Untergemeinschaft Garagen) zum 31.12.2024. Es wird davon ausgegangen, dass kleinere Instandsetzungsarbeiten durch die Rücklage gedeckt sind.

Beschreibung des Teileigentums Nr. 21

Lage des Teileigentums im Gebäude:	Die zu bewertende Garage liegt in der Mitte des Garagengebäudes, bzw. handelt es sich um die 4. Garage von links.
Fußboden:	Betonboden.
Wände:	Betonpaneele.
Decke:	Betonpaneele.
Tor:	Stahlschwingtor.
Elektroinstallation:	Unbekannt.
Vermietungszustand:	Die Garage wird von den jetzigen Eigentümern genutzt.

Baulicher Zustand des Teileigentums Nr. 21:

Die Garage befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand. Größere Schäden und Mängel konnten nicht festgestellt werden.

Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern und 2 Garagengebäuden bebaut. Die Wohnhäuser wurden zurückversetzt zur Straße errichtet. Haus 9 freistehend und Haus 11 angebaut an das nordöstliche Nachbarhaus gleicher Bauart. Die Vorgärten wurden offen gestaltet und mit Rasenflächen, Büschen und Bäumen angelegt. Zu den Hauseingängen führen mit Betonsteinplatten befestigte Wegeflächen. Zwischen den beiden Häusern gelangt man über eine weitere Wegefläche und eine Treppenanlage auf den tiefer liegenden rückwärtigen Hofbereich hinter Haus 11, über den die dortigen Kellergaragen befahren werden. Der Hofbereich geht ohne Abgrenzung in den nachbarlichen Hof über und wird über eine Zufahrt auf demselben Nachbarflurstück 112 vom *Klaumberghang* her erschlossen.

Die beiden Garagengebäude wurden im rückwärtigen, nördlichen Grundstücksbereich errichtet. Das nordwestliche Garagengebäude wurde als Grenzgebäude erstellt und schließt sich mit der Rückseite an die Garagen auf dem Nachargrundstück an. Das südöstliche Garagengebäude wurde quer zum Grundstück erstellt und grenzt mit der nordöstlichen Seite an das Garagengebäude auf dem Nachbarflurstück 112. Die Erschließung der Garagen erfolgt ebenfalls über die Zufahrt auf Flurstück 112. Hierzu wurden gegenseitige Wegerechte eingetragen, siehe auch unter „Rechtliche Gegebenheiten“.

2.3 Massen und Flächen**Bruttogrundfläche:**

Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Pläne erstellt. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Sondereigentum Nr. 21, Garage

$$5,60 * 2,67 =$$

$$14,95 \text{ m}^2$$

BGF Sondereigentum Nr. 21:

rd. 15,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Sondereigentume gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

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

Für entsprechende Teileigentume liegen bei der Stadt Essen keine Immobilienrichtwerte und keine Vergleichskaufpreise vor.

Zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum wird üblicherweise auch das Ertrags- und / oder Sachwertverfahren herangezogen.

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

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt werden, 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.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird in vorliegendem Fall für das Teileigentum neben dem Ertragswertverfahren eine Sachwertermittlung durchgeführt.

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 Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen zur ortsüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

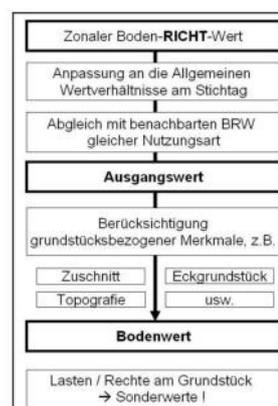
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

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

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17229 Essen-Frintrop, Klaumberghang 9,11, zum Stichtag 01.01.2024:

300,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-

rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - V

Grundstückstiefe = 40 m

Anmerkung:

Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 300 bis 340 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück im Grenzbereich zu der Nachbarzone liegt, die ebenfalls mit 300 €/m² ausgewiesen ist. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **300 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Von 2022 auf 2024 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in den relevanten Zonen.

Aufgrund der allmeinen Marktlage mit Preisrückgängen bzw. Stagnation seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **300 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 herangezogen.

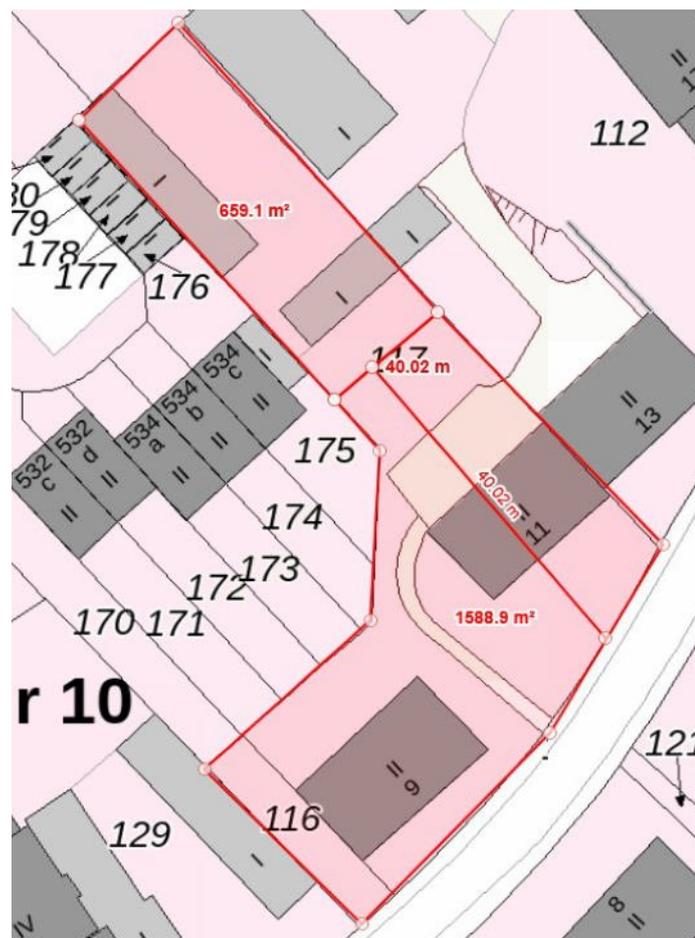
Aufteilung in Teilflächen

Für die vorliegende Bewertung wird das zu bewertende Gesamtgrundstück in Teilflächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten gem. Bodenrichtwertableitung aufgeteilt.

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

Teilfläche hinten, ab 40m Tiefe

Die Grundstücksfläche jenseits einer Tiefe von 40 m wurde mit ca. 660 m² ermittelt. Überschlägige Ermittlung der Fläche gem. tim.online.nrw.de:



Teilfläche 1: Vordere Grundstücksfläche bis 40 m

Die Restfläche des Grundstückes wurde wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße	2.248 m ²
Teilfläche 2, hinten	- 660 m ²
Teilfläche 1, vorne	1.588 m ²

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 7 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median mit 18 % des umgebenden Baulandwertes angegeben wird bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 240 m². Es handelt sich dabei um die so genannten hausnahen Gartenflächen.

Vergleichbare Grundstücke mit einer Garagen- und/oder Stellplatznutzung werden unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus und der Grundstücksgröße der Hinterlandfläche mit einem Abschlag von ca. 60 % zum Richtwertpreis gehandelt:

$$0,40 * 300,00 \text{ €/m}^2 = 120,00, \quad \text{rd. } 120,00 \text{ €/m}^2$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 wie folgt geschätzt:
Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Teilfläche 1:	1.588 m ² * 300,00 €/m ² =	476.400,00 €
Teilfläche 2:	(mit abweichender Grundstücksqualität, Garagenfläche):	
	660 m ² * 120,00 €/m ² =	+ 79.200,00 €
		555.600,00 €
		rd. 556.000,00 €

3.2.3 Bodenwertanteile der Sondereigentume

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

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

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 21 (Garage):

anteilig:	$\frac{556.000 \times 5}{1.000} = 2.780,00 \text{ €}$	rd. 2.800,00 €
------------------	---	-----------------------

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, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohertrag

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

Wohnnutzung

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

Gewerbliche Nutzung

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt-anpassungsfaktor 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 unvermietetes Wohnungseigentum bei 1,7 % bei einer Standardabweichung von 1,5 bzw. für vermietete Objekte 2,0 % mit einer Standardabweichung von 1,7, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten.

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Jedoch ist vorliegend ein Teileigentum, Garage, zu bewerten, dessen Liegenschaftszinssatz etwas oberhalb liegt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten tlw. Preisabfälle festzustellen sind. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,5 %** geschätzt (Teileigentum Garage, unvermietet).

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 60 Jahren mit **30 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.1 Ertragswert

Die Garage wird von der Miteigentümerin selbst genutzt.

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.

Die ortsübliche Miete für Garagen, auch Tiefgaragenplätze, in Essen beträgt gemäß Grundstücksmarktbericht 2024: 48-55 € je Stellplatz. Es wird von einer zu erzielenden Miete in Höhe von **50,00 €/Monat** ausgegangen.

Garage Nr. 21	50,00 €/Monat	600,00 €/Jahr
Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt		600,00 €

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Die Garage ist unvermietet. Erträge werden nicht erzielt. Für die Ertragswertberechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.

3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 21

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete **600,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten: (rd. 45 € gemäß GMB Essen) - 45,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:
(rd. 102 € gemäß GMB Essen) - 102,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 12,00 €
- 159,00 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 159,00 €

Jährlicher Reinertrag 441,00 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil
2,5 % x 2.800 € - 70,00 €

Ertrag des Teileigentums 371,00 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre

* Vervielfältiger bei 30 Jahren RND und 2,5 % Liegenschaftszinssatz * 20,93

Ertragswert der baulichen Anlage 7.765,03 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 2.800,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums 10.565,03 €

Ertragswert insgesamt **rd. 10.500,00 €**

3.4 Sachwertverfahren

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 60 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 21

Bruttogrundfläche		15 m ²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)		245 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag		1,847
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,847		452,52 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 15 m ² x 452,52 €/m ²		6.787,80 €
Wertminderung wegen Alters (linear)		
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Restwert: Herstellungswert * 0,50		3.393,90 €
Gebäudewert Garage		rd. 3.400,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Garage		3.400,00 €
Bodenwertanteil		+ <u>2.800,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK		6.200,00 €

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 Teileigentume ermittelt.

Garagen sind in der zu bewertenden Lage rar und sehr beliebt, weshalb eine deutliche Erhöhung des vorläufigen Sachwertes vorzunehmen ist, der mit 50 % geschätzt wird. Der Sachwertfaktor wird dementsprechend mit 1,50 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 6.200 € * 1,50		9.300,00 €
---	--	------------

Marktangepasster Sachwert Garage Nr. 21**rd. 9.500,00 €**

3.5 Verkehrswert

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 markt-konforme 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 des Teileigentums Nr. 21

Der Ertragswert wurde mit: rd. 10.500 Euro ermittelt.

Der Sachwert wurde mit: rd. 9.500 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Sachwert = 10.167 €, **rd. 10.000,00 €**.

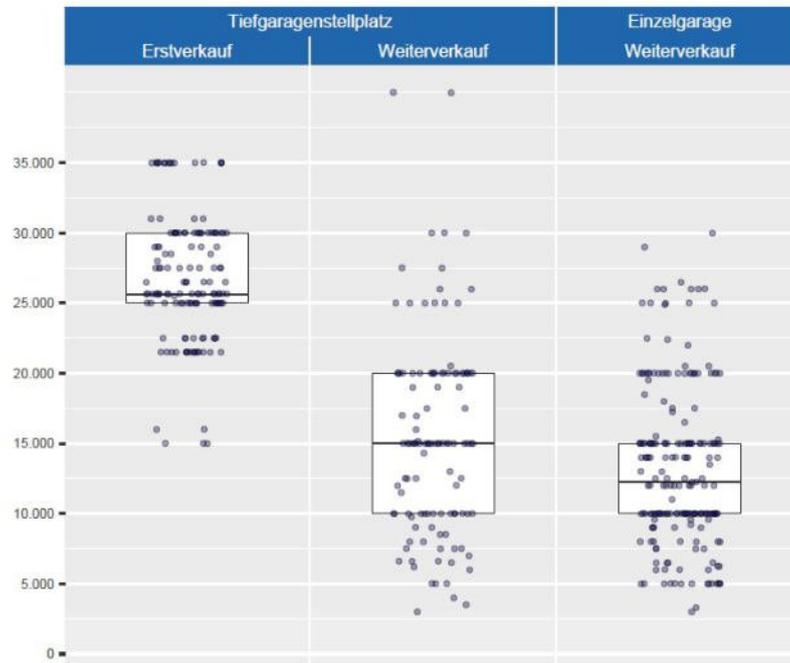
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Garage, welche Teil eines Garagengebäudes mit 9 Garagen ist. Das zu bewertende Grundstück umfasst außerdem 2 Mehrfamilienwohnhäuser und ein weiteres Garagengebäude. Die Garagen wurden mit der Teilungserklärung in Sondereigentume aufgeteilt. Die zu bewertende Garage ist eine Mittelgarage. Die Bebauung befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Innerhalb der Garage wurden keine Schäden festgestellt.

Der Verkehrswert für **5 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern und Garagen bebauten Grundstück in **45359 Essen, Klaumberghang 9, 11**, Gemarkung Frintrop, Flur 10, Flurstücke 116, 117, verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 21**, Garage, Teileigentumsgrundbuch von Frintrop Blatt 3127, wird zum Wertermittlungstichtag 09.01.2025 mit gerundet

rd. 10.000 Euro

In Worten: zehntausend Euro geschätzt.

Dieser Wert entspricht den Durchschnittswerten für Weiterverkäufe von Garagen, sh. Auszug aus dem GMB Essen 2024:



Mülheim a.d. Ruhr, 17.02.2025

Dipl.-Ing. E. Höffmann - Dodel

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

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

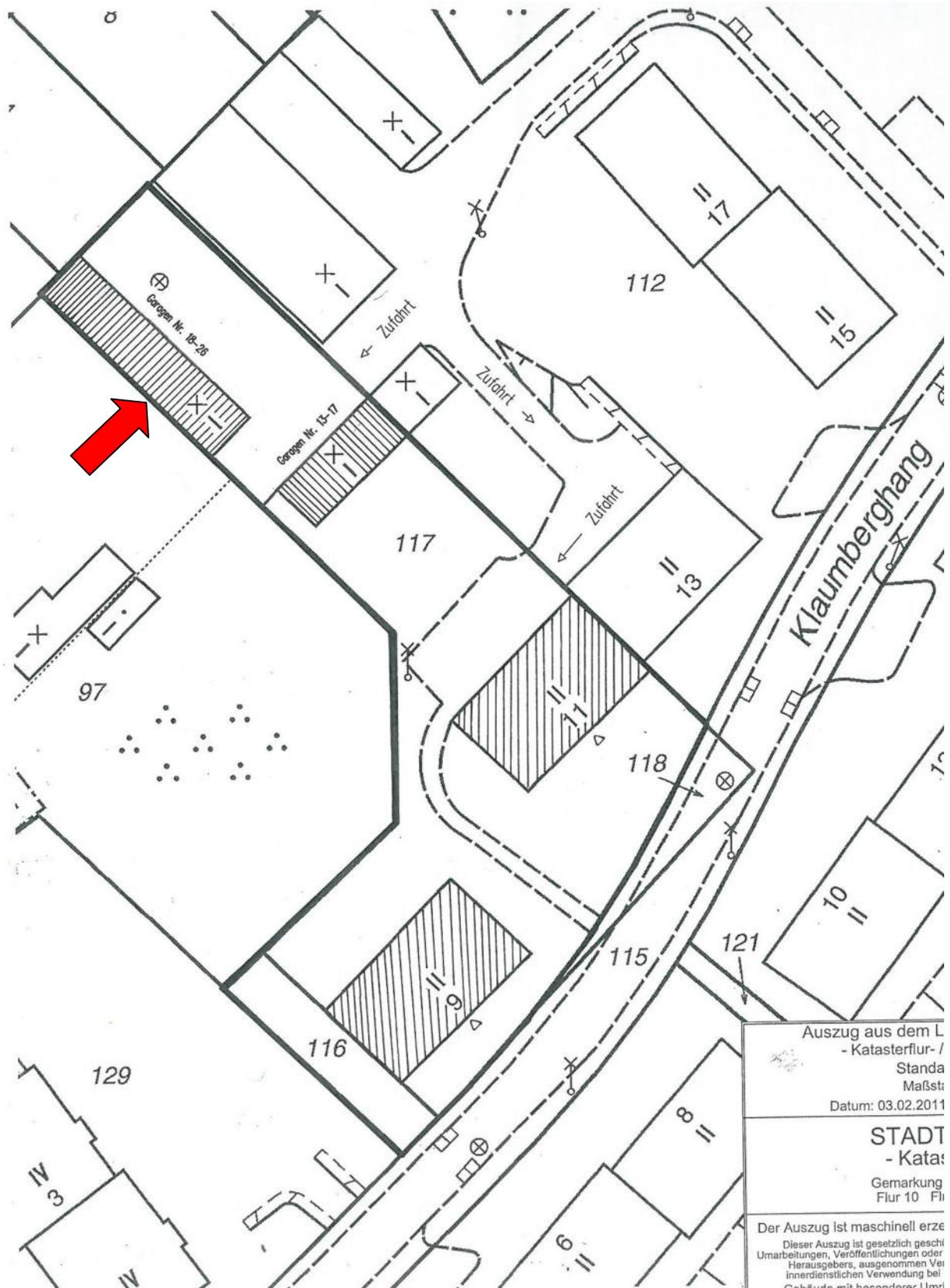
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 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



Auszug aus dem L
- Katasterflur- /
Standa
Maßst:
Datum: 03.02.2011

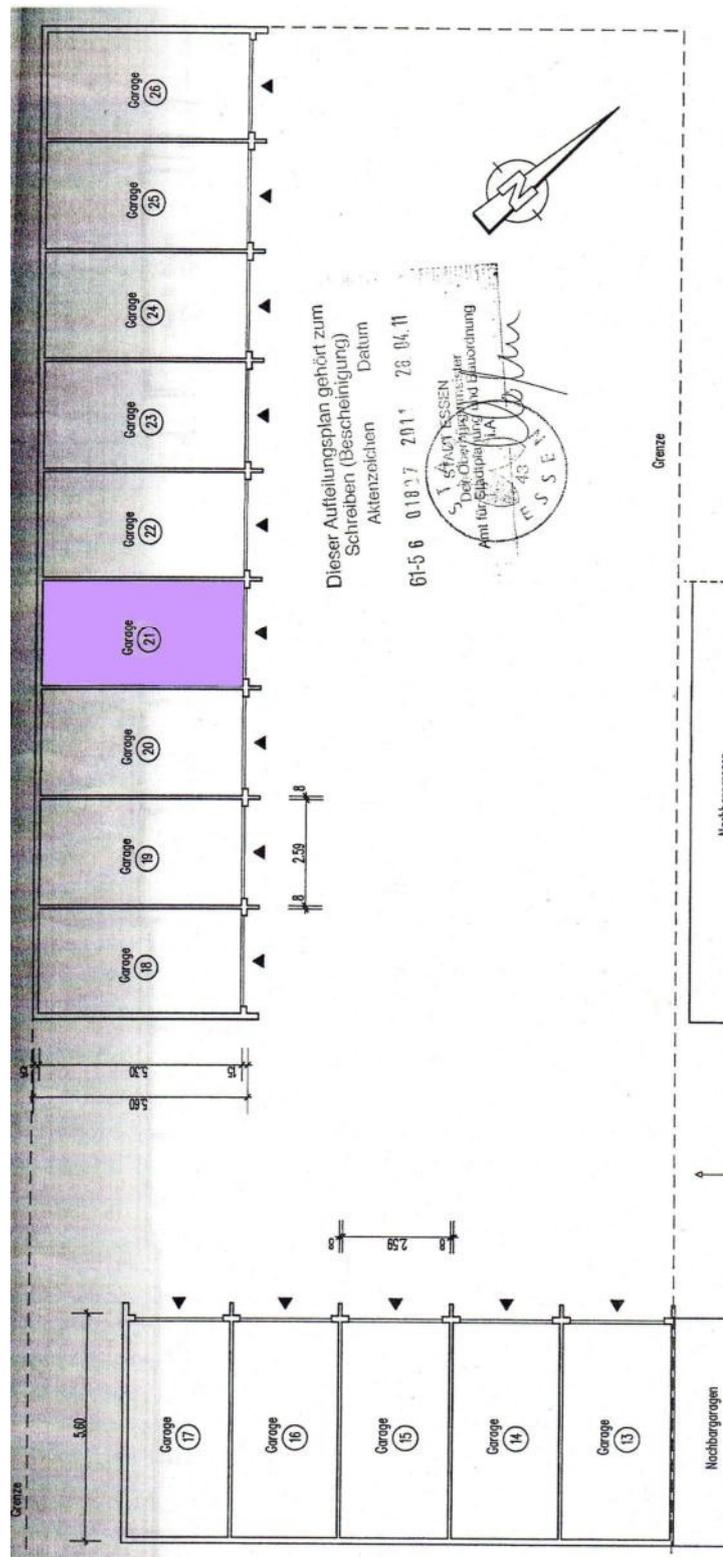
STADT
- Kata:
Gemarkung
Flur 10 Fl

Der Auszug ist maschinell erze
Dieser Auszug ist gesetzlich gesch
Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder
Herausgebers, ausgenommen Ver
innerdienstlichen Verwendung bei
Gebäude mit besonderer Umd

Klaumberghang 9, 11

Lageplan

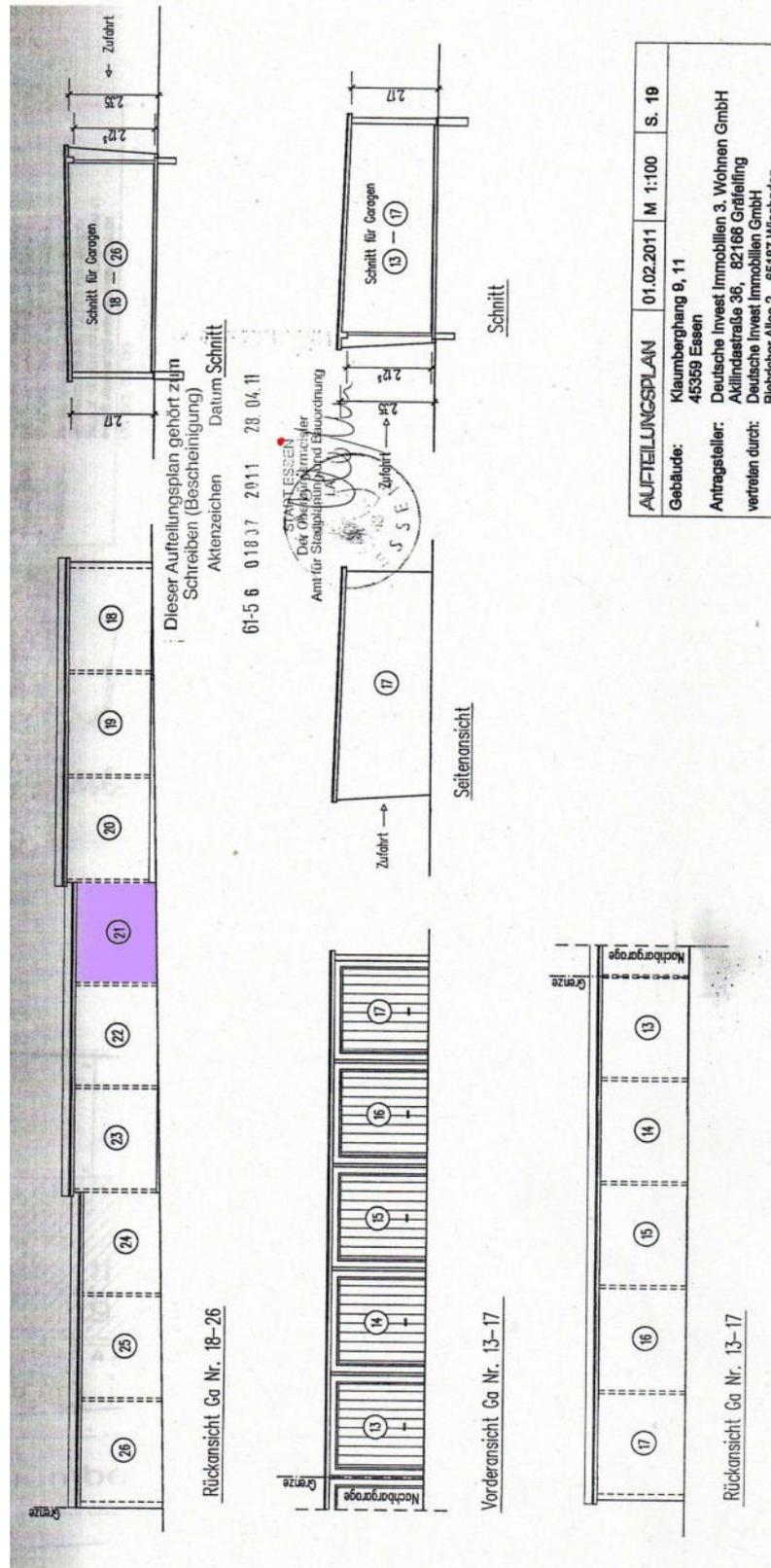
Anlage 3



Klaumberghang 9, 11

Grundrisse Garagen gemäß Teilungserklärung mit dem zu bewertenden **Sondereigentum Nr. 21**

Anlage 3



Klaumberghang 9, 11

Schnitte Garagen gemäß Teilungserklärung
mit dem zu bewertenden **Sondereigentum Nr. 21**

Anlage 4

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

