EVA HÖFFMANN-DODEL
Dipl.- Ing. Architektin

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Von der Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIAZert(LF)-DIN EN ISO/IEC 17024

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.

30.05.2023

G U T A C H T E N
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer: 180 K 047/22

Objekt: Mit einem beidseitig angebauten Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück in
45307 Essen, **Im Beckmannsfeld 5,**
Gemarkung Kray, Flur 15, Flurstück 115,
Grundbuch von Kray Blatt 1102

Verkehrswert **565.000,00 €**

Wertermittlungsstichtag 28.03.2023
(=Qualitätsstichtag)

EVA HÖFFMANN-DODEL
www.hoeffmann-dodel.de
ehd@hoeffmann-dodel.de

BÜRO MÜLHEIM
Eintrachtstraße 94 Fon 0208-3787926
D-45478 Mülheim Fax 0208-5 31 32

BÜRO KONSTANZ
Eichhornstraße 5 Fon 07531-99 15 21
D-78464 Konstanz Fax 07531-99 15 23

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

A. Aufgabenstellung 3

B. Grundlagen 3

1. Grundstücksbeschreibung 5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften 5
1.2 Gestalt und Form 9
1.3 Erschließungszustand 10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten 11

2. Gebäudebeschreibung 13
2.1 Fotoreportage 14
2.2 Ausführung und Ausstattung 21
2.3 Massen und Flächen 29

3. Verkehrswertermittlung 33
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 33
3.2 Bodenwertermittlung 35
3.2.1 Bodenrichtwert 35
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes 36
3.3 Ertragswertermittlung 37
3.3.1 Ausgangsdaten 42
3.3.2 Ertragswert Flurstück 115, Mehrfamilienhaus 45
3.4 Sachwertermittlung 46
3.4.1 Sachwert Flurstück 115, Mehrfamilienhaus 48
3.5 Ableitung des Verkehrswertes 50
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 115, Mehrfamilienhaus 50

Anlagen: Literaturverzeichnis, Grundrisse

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 13.02.2023, Geschäftsnr. 180 K 047/22:

„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung:
Grundbuch von Kray Blatt 1102 (Amtsgerichtsbezirk Essen-Steele)
lfd. Nr. 1 des BV: Gemarkung Kray, Flur 15, Flurstück 115, Hof- und Gebäudefläche, Im Beckmannsfeld 5, Größe: 5,50 a,
Eigentümer:

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

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:

1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 22.05.2023.
1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 27.04.2023.
1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 01.03.2023.
1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.03.2023.
1.5 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Kray Blatt 1102 vom 06.09.2022.
1.7 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
1.8 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
1.10 Internetauskunft der Lärmschutzkarte in der betreffenden Lage.
1.11 Einsichtnahme in die Hausakte der Stadt Essen.

2. Durchgeführter Ortstermin:

2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 28.03.2023.
Teilnehmer:

Mieter der Wohnungen
Eigentümerin
Eigentümer
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger

Es konnten an dem Ortstermin die Außenanlagen, die Fassade des Gebäudes von vorne und hinten, das Treppenhaus, die Kellerräume sowie die Wohnungen besichtigt werden.

2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin, Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung.

3. Eigentümer:

4. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 28.03.2023, festgelegt.

5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten. Hierin sind 2 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

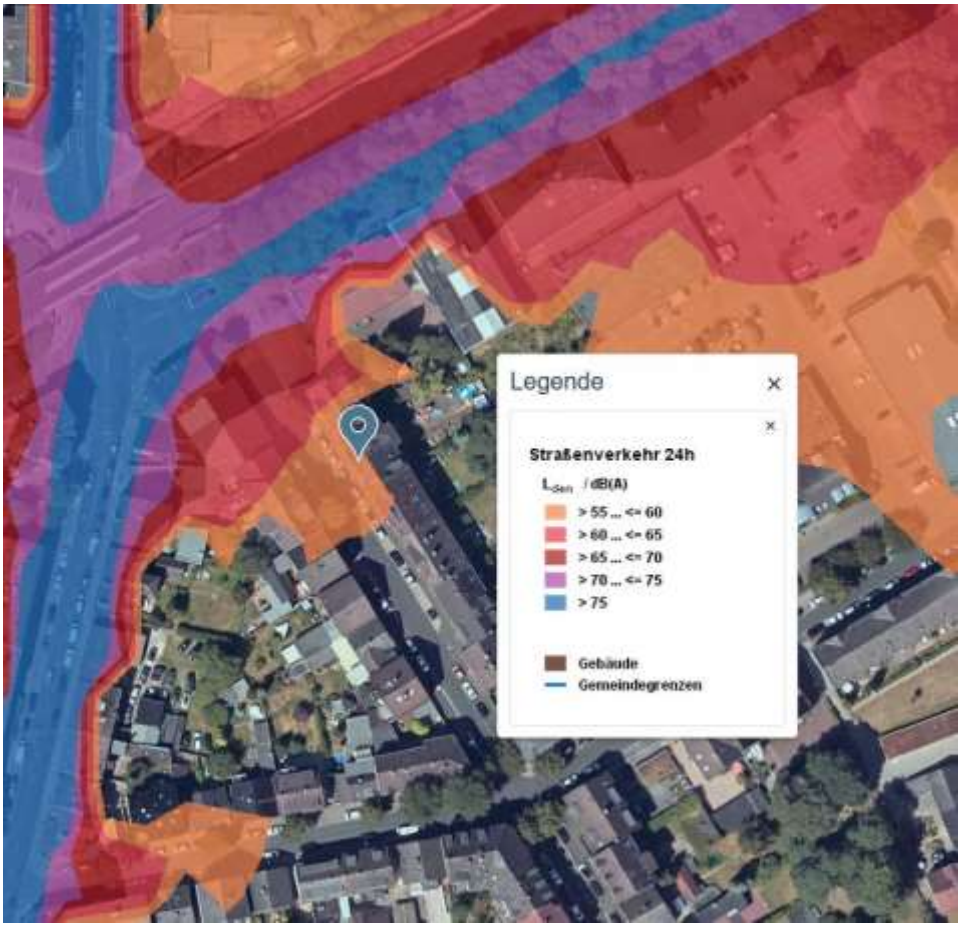
Essen (ca. 590.000 Einwohner).
Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Ober-zentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.

Quelle: wikipedia.de

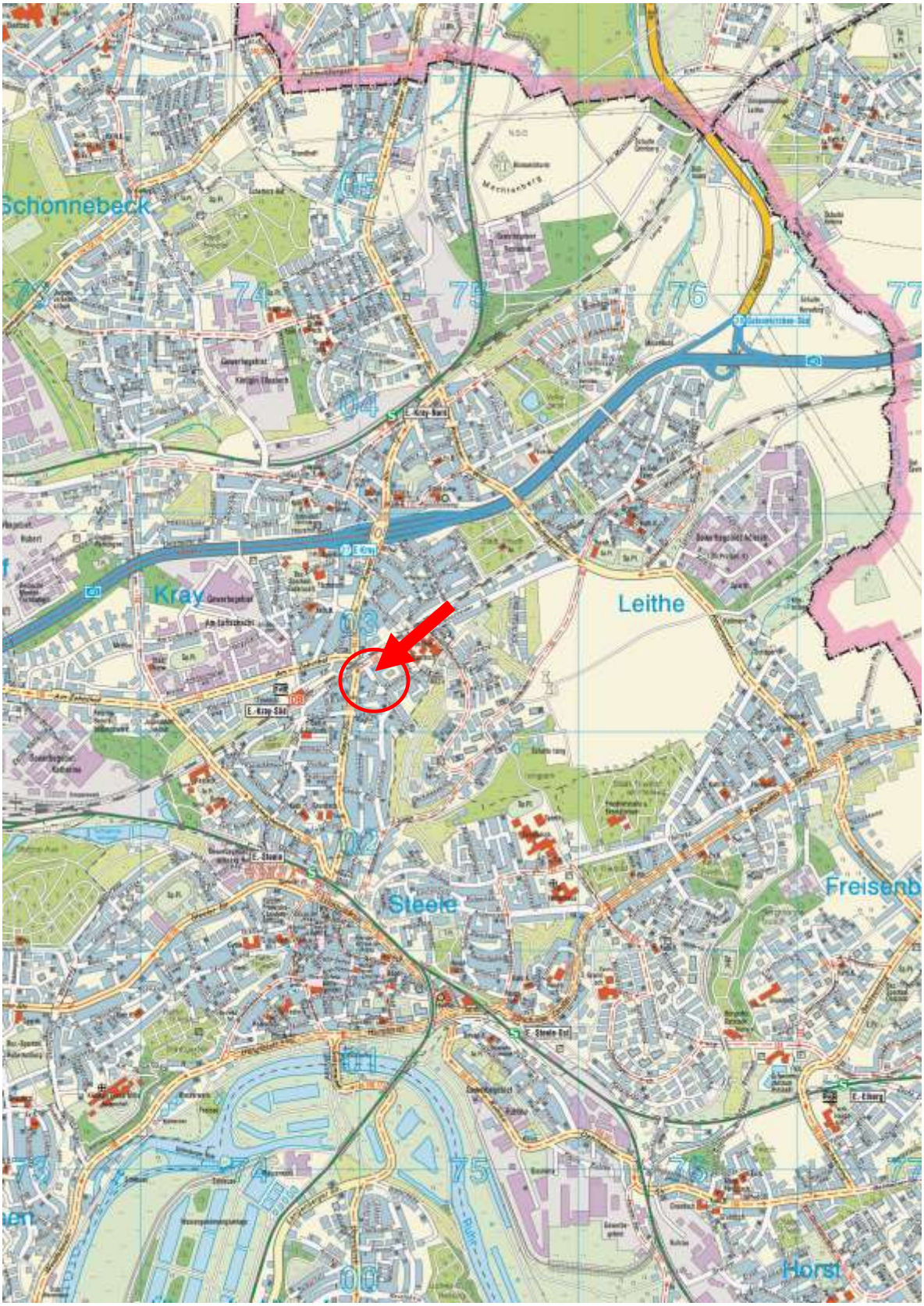
Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits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

	Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.
Lage, Entfernungen:	Essen-Kray. Kray ist ein Stadtteil im Osten von Essen mit rd. 20.000 Einwohnern. Im Osten grenzt er an Essen-Leithe und die Nachbarstadt Bochum, im Norden an Gelsenkirchen und Essen-Schonnebeck, im Westen an Essen-Frillendorf und im Süden an Essen-Steele. Der Stadtteil Kray wird durch die Bundesautobahn A 40 (*Ruhrschnellweg*) in Kray-Nord und Kray-Süd geteilt. Der Ortskern ist auf Grund der nur geringen Beschädigung während des Zweiten Weltkrieges noch sehr gut erhalten, wie etwa der große Marktplatz im Norden des Ortes. In der Nähe gibt es nur wenige Geschäfte, dafür aber ausgedehnte Gewerbegebiete. Entfernungen vom zu bewertenden Objekt: Das Stadtteilzentrum Kray iegt in einer Entfernung von ca. 1000 m. Ca. 5,5 km bis zum Hauptbahnhof und bis zum Essener-Stadtzentrum. Ca. 900 m zur Anschlussstelle Essen-Kray an der A40.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage, Lage 3 (Faktor 1,00) gemäß Mietspiegel der Stadt Essen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der Krayer Straße. Die Eigenart der näheren Umgebung ist vergleichsweise als Wohngebiet geprägt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Es finden sich in unmittelbarer Umgebung überwiegend dreigeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise. Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein beidseitig angebautes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss.
Immissionen:	Die Straße *Im Beckmannsfeld* zweigt von der stärker befahrenen Wattenscheider Straße und der dazu parallel verlaufenden S-Bahnlinie ab. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissions-schutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt

Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel circa 55-60 dB(A) für den Straßenlärm. Hiervon ist jedoch nur die Straßenfassade betroffen.



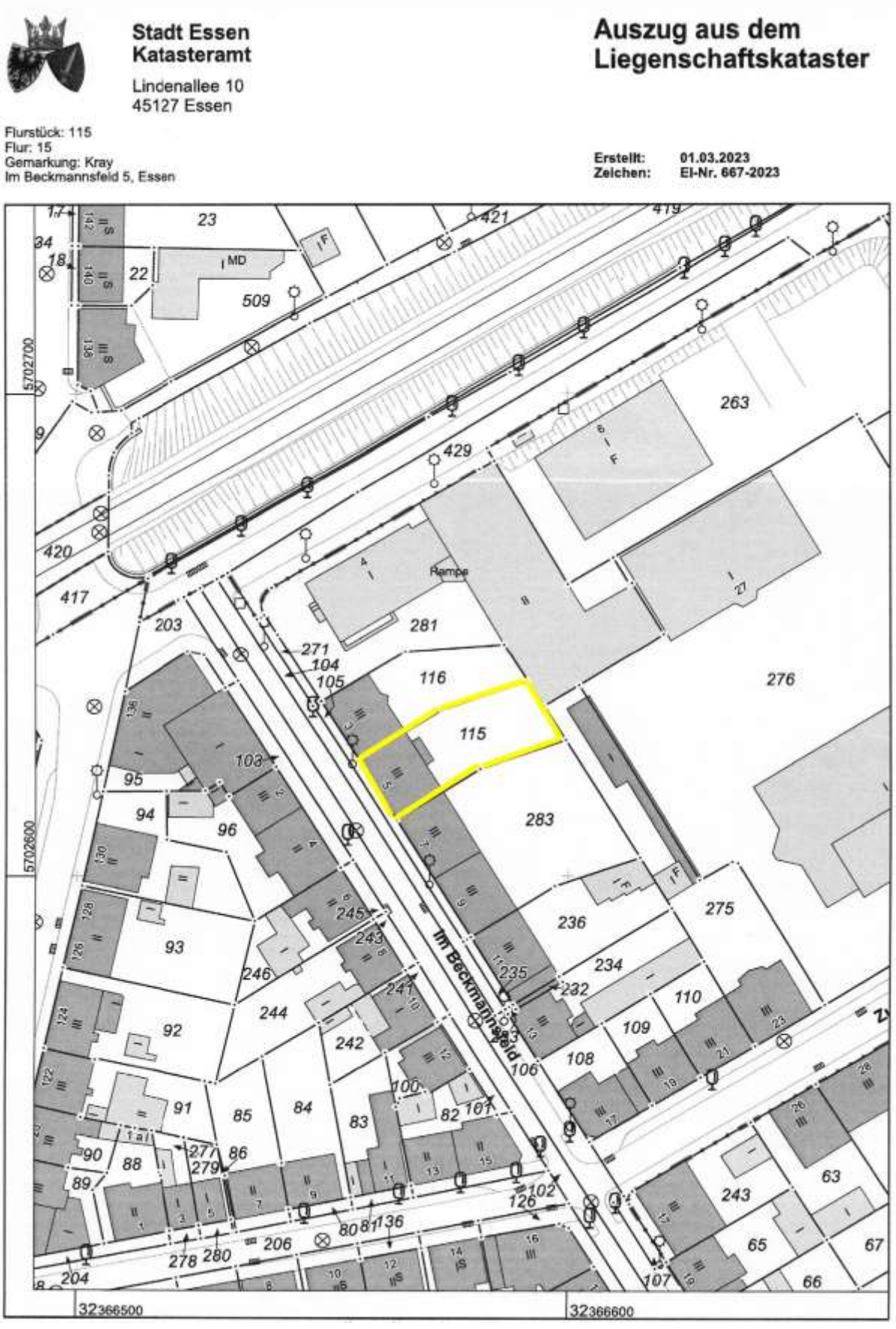
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen- Kray eingefügt.



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 115, gelb markiert) eingefügt.



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

Flurstück 115

Länge der Straßenfront:	Ca. 14,5 m.
Mittlere Breite:	Ca. 14,5 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 37,9 m.
Grundstücksgröße:	550,00 m².
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig. Im rückwärtigen Bereich leicht abgeknickt.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	*Im Beckmannsfeld*: Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn mit Gehwegen auf beiden Seiten der Straße. Parkmöglichkeiten zwischen Bäumen und in Parkbuchten auf beiden Seiten der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB sind für die Anliegerfronten zur Straße *Im Beckmannsfeld* getilgt. Die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragpflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgaben-gesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht als Meldung vor. Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Strom, Telefon, Gas.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein beidseitig angebautes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude ist unmittelbar an dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Links und rechts des Wohnhauses schließen sich gleichartige Gebäude an. Der rückwärtige Grundstücksteil wird zum linken Nachbargrundstück durch einen ca. 1,8 m hohen Holzlattenzaun eingefriedet. An der hinteren und rechten Grundstücksgrenze wurde ein Stahlgitterzaun errichtet. In der hinteren rechten Ecke des zu bewertenden Grundstücks steht ein kleiner Schuppen.

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuch von Kray Blatt 1102 bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen etc. 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 Grundstücks keine Eintragung.

Bergbau: Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Katharina“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Katharina“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Katharina“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.
Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg siehe in der Anlage 3 auf Seite 56.

Anmerkung:
Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädensverzichtserklärung abgegeben wurde.
Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein.
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.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Flurstück 115: Baureifes Land.

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

Planungsrecht:

Die rechte Dachgeschosswohnung wurde abweichend von den genehmigten Bauplänen gemäß Bauakte der Stadt Essen ausgeführt. Es wurde eine abgeschlossene Wohnung hergestellt mit Küche und Bad, der gem. Plan bezeichnete Bodenraum in Aufenthaltsraum umgenutzt. In der Bauakte der Stadt Essen wurde für den Ausbau des Bodenraums zu einem Wohnraum, sowie zur Herstellung einer abgeschlossenen Wohnung keine Baugenehmigung gefunden.

Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit ist grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet aufgrund möglicher städtebaulicher Ziele.
Zur Klärung, ob die ohne Baugenehmigung gebauten Umbauten, bzw. Nutzungsänderung nachträglich genehmigt werden, muss ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden. Diese Vorgehensweise übersteigt jedoch den Rahmen des Gutachtens.
Für eine nachträgliche Genehmigung sind auch Nachweise bezüglich Wärme-, Schall- und Brandschutz sowie Statik zu erbringen. Hierfür ist ein Sachverständiger einzuschalten, der entsprechende Untersuchungen vornimmt. Ggf. müssten schallschutztechnische oder statische Nachrüstungen vorgenommen werden, was erhebliche Kosten verursachen könnte. Auch ist der zweite Fluchtweg (notwendiges Fenster in entsprechender Größe) zu überprüfen und ggf. herzustellen.
Da für den vorderen Bereich des Dachgeschosses eine Genehmigung zumindest als Wohnräume vorliegt wird auch für den hinteren Bereich von einer Genehmigungsfähigkeit ausgegangen und die Kosten für die nachträgliche Genehmigung berücksichtigt.

Anmerkung:
Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. auf Seite 13). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit teil ausgebautem Dachgeschoss. Massiver Mauerwerksbau. Voll unterkellert. 7 Wohnungen, davon 2 im 1. OG zusammengelegt. Sonst Zweispänner.

Baujahr: **1911.**

Bauschein Nr. 1398-1911-62 vom 27.06.1911 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Rohbauabnahme am 07.08.1911.

Gebrauchsabnahme am 02.11.1911.

Genehmigung zum Umbau des Ladenlokals in 2 Wohnräume in 1913.

2.1 Fotoreportage

Anmerkung: Auf Anordnung des Gerichts werden nur Innenbilder von leerstehenden Wohnungen im Gutachten gezeigt.

Bild 01
Übersichtsbild
Blick auf die Vorderfassade des beidseitig angebauten Mehrfamilienhauses. Die Vorderfassade ist verputzt und gestrichen. Der Eingangsbereich ist etwas eingerückt. Die Hauseingangstür ist aus Aluminium und hat ein Oberlicht. Im Sockelbereich befinden sich die Kellerfenster. Die Rinnen- und Fallrohre sind aus Zink. Bei der Dacheindeckung handelt es sich um Zementdachpfannen.

Bild 02
Übersichtsbild
Blick auf die Rückfassade. Die Wände sind ebenfalls verputzt. Bei den Fenstern in den Wohnungen handelt es sich um Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Ein kleiner Balkon mit Zugang zum Treppenhaus dient als Mülltonnenabstellplatz. Der Garten wird über eine Kellertür erschlossen. Die Loggia im EG wurde mit einem Fenster verschlossen.

Bild 03
Übersichtsbild
Blick in den Garten. Der Garten besteht überwiegend aus einer Rasenfläche auf der sich mehrere Pflanzbeete und Spielflächen befinden. An der Rückseite des Grundstücks wurde ein Freisitz mit einem Gartenhaus errichtet. Die Einfriedung zum linken Nachbarn erfolgt mit einem Sichtschutzzaun aus Holz. Zum hinteren und rechten Nachbargrundstück wurde ein Stahlgitterzaun errichtet.

Bild 04
Treppenhaus
Blick vom Eingangsflur auf das Treppenhaus. Vorne links sieht man die Holztür zur linken Wohnung. Rechts neben der Treppe führt ein Gang zum Keller und zu einem kleinen Balkon, wo sich die Mülltonnen befinden. Die zweiläufige Treppe ist aus Holz mit Holzgeländer und Holzstufen. Die Wände im Treppenhaus haben einen Strukturputz mit Anstrich. Auf dem Boden ist ein alter Fliesenbelag verlegt.

Bild 05
Keller
Blick in den Kellerflur. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Der Boden besteht überwiegend aus Estrich, teilweise auch aus einer alten Ziegelflachschicht. Bei der Decke handelt es sich um eine Kappendecke mit Stahlträgern und Ausmauerung. Die Kellertüren bestehen aus Bretterverschlägen, zum Teil aus Holz ohne Zarge.

Bild 06
Keller
Blick in einen Kellerraum. Der Boden besteht aus einem Estrich. Die Wände sind verputzt und zum Teil mit Aluminium verkleidet.

Bild 07
Keller
Blick auf die Heizungsanlage. Bei der Heizung handelt es sich um eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019. Zurzeit wird damit lediglich die Wohnung im EG links und 1. OG links beheizt. Ausgelegt ist sie für das gesamte Haus. Sie soll mittelfristig die Nachtspeicherheizungen im Haus ersetzen.

Bild 08
Wohnung Erdgeschoss links
Blick in das Wohnzimmer. Alles befindet sich noch in der Renovierungsphase. Auf dem Boden liegt Laminat, Die Wände sind verputzt aber noch nicht tapeziert. Die Decke ist gestrichen.

Bild 09
Wohnung Erdgeschoss links
Blick in die Küche. Auf dem Boden ist Laminat verlegt, die Wände sind verputzt. Auch hier fehlt noch die Tapete. Rechts an der Wand wurde eine Holzplatte als „Fliesenspiegel“ angebracht. Unter dem Fenster sieht man den neueren Heizkörper der Gaszentralheizung.

Bild 10
Wohnung Erdgeschoss links
Blick in das Badezimmer. Es befindet sich noch im Rohbau. Die Leitungen wurden bereits verlegt und die Wände mit Feuchtraumplatten verkleidet bzw. verputzt und mit Fliesenspiegel versehen. Hinten sieht man die Anschlüsse des WC.

Bild 11
Wohnung Erdgeschoss links
Blick in das Schlafzimmer. Ausstattung mit Laminat auf dem Boden und gestrichenen Tapeten an den Wänden.

Bild 12
Wohnung Erdgeschoss links
Blick in das Kinderzimmer. Auch hier wurde Laminat verlegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Geradeaus sieht man die durch Fenster verschlossene Loggia. Dort wurden auf dem Boden Fliesen verlegt.

Bild 13
Wohnung Erdgeschoss rechts
Blick in die Küche. Sie ist Durchgangszimmer zum Wohnzimmer. Hinten links sieht man eine kleine Einbuchtung für eine Spüle. Davor in der Wand oben sind Glasbausteine eingebaut, welche als Belichtung des Innenbades dienen. Auf dem Boden liegt Laminat. Unter dem Kunststofffenster ist ein Heizkörper angebracht, der noch an die neue Gaszentralheizung angeschlossen werden muss.

Bild 14
Wohnung Erdgeschoss rechts
Blick in das Wohnzimmer. Auch hier liegt Laminat auf dem Boden, die Wände sind verputzt und gestrichen. Der Heizkörper ist ebenfalls noch nicht angeschlossen.

Bild 15
Wohnung Erdgeschoss rechts
Blick in das Schlafzimmer. Gleiche Ausstattung wie im Wohnzimmer.

Bild 16
Wohnung Erdgeschoss rechts
Blick in das Innenbad. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC. Das Waschbecken ist defekt und muss ausgetauscht werden. Auf dem Boden liegen Fliesen. Die Wände sind ca. 1,5 m hoch gefliest. Zur Warmwasserversorgung wurde ein Durchlauferhitzer angebracht.

Bild 17
Wohnung 2. Obergeschoss links
Blick vom Treppenhaus in die leere Wohnung. Die Wohnungseingangstür ist aus Holz in einer Holzzarge mit Spion.

Bild 18
Wohnung 2. Obergeschoss links
Blick in das Schlafzimmer. Alles in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Das alte Laminat ist wellig und muss erneuert werden. Auch die alten Styroporplatten müssen entfernt werden. Hinten sieht man die alte Nachtspeicherheizung, die ebenfalls durch die Gaszentralheizung ersetzt werden soll.

Bild 19
Wohnung 2. Obergeschoss links
Blick in die Küche. An den Wänden befinden sich teilweise noch die alten vergilbten Tapeten. Auch Reste des alten Laminats liegen auf dem Boden. Geradeaus sieht man die Kunststofftür zur Loggia.

Bild 20
Wohnung 2. Obergeschoss links
Blick in das Bad. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC. Alles im Altzustand. Zur Belichtung ist ein kleines, mittlerweile vergilbtes Fenster eingebaut. Die Wände sind ca. 1,60 m hoch gefliest. Darüber sieht man noch teils abgerissene Tapeten.

Bild 21
Wohnung 2. Obergeschoss links
Blick von der Küche auf die Loggia. Der Boden ist gefliest. Die massive Brüstung ist verputzt und hat eine Abdeckung.

Bild 22
Dachgeschoss links
Blick in die vom Trockenboden zugänglichen Räume. In der großen Gaube sind Kunststofffenster eingebaut. Links sieht man den zugemauerten Durchgang zur angrenzenden Dachgeschosswohnung. Auf dem Boden sieht man die Original Holzdielen.

Bild 23
Dachgeschoss links
Blick auf den Trockenboden. Dieser soll zusammen mit den beiden angrenzenden Räumen zu einer Wohnung ausgebaut werden. Eine Genehmigung ist noch nicht vorhanden. Geradeaus sieht man eine einläufige Holztreppe, die in den Spitzboden führt. In der nicht gedämmten Dachschräge ist ein Fenster eingebaut worden.

2.2 Ausführung und Ausstattung

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

Räumliche Aufteilung:

Keller:	Treppenabgang, 6 Kellerräume.
Erdgeschoss:	Treppenhaus. **Wohnung links:** Diele, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche, kleiner Wintergarten. **Wohnung rechts:** Diele, Bad, Küche als Durchgangszimmer zum Wohnzimmer, Wohnzimmer als gefangener Raum, Schlafzimmer.
1. Obergeschoss:	Treppenhaus. **Wohnung links:** Diele, Bad, Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Loggia. **Wohnung rechts:** Diele, Bad, Küche als Durchgangszimmer zum Wohnzimmer, Wohnzimmer als gefangener Raum, Schlafzimmer. **Diese beiden Wohnungen wurden durch einen Durchbruch zu einer Wohnung zusammengelegt.**
2. Obergeschoss:	Treppenhaus. **Wohnung links:** Diele, Bad, Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Loggia. **Wohnung rechts:** Diele, Küche als Durchgangszimmer zum Wohnzimmer und Bad, Wohnzimmer und Bad als gefangene Räume, Schlafzimmer.
Dachgeschoss:	Treppenhaus. **Wohnung rechts:** Diele, Bad, Wohnzimmer als Durchgangszimmer zu Küche und Schlafzimmer, Küche als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, Schlafzimmer als gefangener Raum. **Trockenboden:** nicht ausgebauter Raum, 2 weitere teilausgebaute Räume, Zugang vom nicht ausgebauten Raum über eine Treppe zum Spitzboden.

Rohbau:

Umfassungswände:	Keller und EG 51 cm und 40 cm Mauerwerk. OGs ca. 40 cm, laut Planunterlagen.
Innenwände:	Mauerwerk: ca. 40 cm und 19 cm. Laut Planunterlagen.
Geschossdecken:	Keller Kappendecke mit Stahlträger und Ausmauerung, sonst Holzbalkendecken.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach.
Dachdeckung:	Zementpfanneneindeckung.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Zweiläufige Geschosstreppe aus Holz.
Türen:	Hauseingangstür aus Aluminium mit Oberlicht.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Fußböden:	Kellerbereich: Estrich und Ziegelflachschicht. Treppenhaus mit Kunststeinplattenbelag.
Heizung:	Gaszentralheizung, Nachtspeicherheizung. Warmwasser über Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Besondere Bauteile:	- Giebelgaube - 3 Dachgauben - Kellerlichtschächte
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteinfluss beigemessen.

Ausstattung der Wohnungen:

Fußböden:	*Wohnung EG links*: Keramikplatten im Bad (fiktive Modernisierung), sonst Laminat. *Wohnung EG rechts:* Keramikplatten im Bad, sonst Laminat. *Wohnung 1.OG links*: Keramikplatten im Bad, sonst Laminat. *Wohnung 1.OGrechts:* Keramikplatten im Bad, sonst Laminat. *Wohnung 2.OG links*: Keramikplatten im Bad, sonst Laminat bzw. Holzdielen.

	Wohnung 2.OG rechts: Keramikplatten im Bad, sonst Laminat.
	Wohnung DG links: Keramikplatten im Bad, sonst Laminat.
Wände:	Putz und Tapete, teilweise Strukturputz. Küchen mit Fliesenspiegeln, Bad ca. 1,50 m hoch gefliest.
Decken:	Überwiegend Tapete und Anstrich.
Türen:	Holztüren in Holzzargen, teilweise mit Glasfeld.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Bäder:	Badewanne, Waschbecken, WC-Körper. Teilweise auch Dusche anstelle Badewanne.

Vermietungszustand:	Die Wohnung im EG links ist an den Mieter, der zurzeit im 2.OG rechts wohnt vermietet. Dieser zieht nach Fertigstellung in das EG. Die Wohnung im EG rechts ist leerstehend. Die beiden Wohnungen im 1. OG wurden zusammengelegt und sind vermietet. Die Wohnung im 2. OG links ist demnächst leerstehend. Die Wohnung im 2. OG rechts ist leerstehend. Die Wohnung im DG rechts ist vermietet.

Baulicher Zustand:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein beidseitig angebautes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand mit Instandhaltungsstau.

Das Objekt wurde ca. 1911 errichtet. Renovierungsarbeiten wurden teilweise durchgeführt.

Fassade: Die Vorder- und Rückfassade sind verputzt und gestrichen. Der Hauseingang ist etwas eingerückt. Die Kellerfenster befinden sich im Sockel. Bei dem Erdgeschoss handelt es sich um ein leicht erhöhtes Hochparterre. Die Wohnungen im EG links, 1. OG links und 2. OG links haben eine Loggia. In der Wohnung im EG links wurden in der Loggia Fenster eingebaut.

Dach: Das Dach besteht aus einer Zementpfanneneindeckung. Eine Dämmung ist nicht vorhanden. Lediglich eine Unterspannbahn ist eingebaut. An der Vorderseite wurde eine große Giebelgaube errichtet. Links und rechts davon befindet sich jeweils eine kleine Schleppgaube. Die Fallrohre und Dachrinnen sind aus Zink.

Die Hauseingangstür ist aus Aluminium mit einem Glasfeld und Oberlicht. Die Fenster im Treppenhaus sind aus Kunststoff und teilweise erneuert. Bei den Fenstern in den Wohnungen handelt es sich um Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Baujahrs.

Treppenhaus: Die Ausstattung des Treppenhauses stammt aus dem Baujahr. Die Bodenbeläge im Eingangsbereich und im Treppenhaus bestehen aus Kunststeinplatten. Die Wände sind teils mit Anstrich und teils mit Strukturputz versehen. Im Eingangsbereich sind die Briefkästen an die Wand geschraubt. Das Treppenhaus hat eine zweiläufige Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf. Es zeigen sich hier Abplatzungen im Anstrich. Hier ist ein Neuanstrich erforderlich. An den Wänden sind Fehlstellen und Risse sichtbar. Die Wände des Treppenhauses sind zum Teil neu zu tapezieren. Im Treppenhaus sind auf den Zwischenpodesten Abstellräume vorhanden, die früher als Toiletten dienten. Die Türen zu den Räumen zeigen Holzabplatzungen und Fehlstellen im Anstrich.

Keller: Eine einläufige Holztreppe führt in den Keller. Alles befindet sich in einem Altzustand. Die Wände sind größtenteils verputzt und gestrichen. Der Boden hat einen Estrichbelag. An einigen Stellen ist noch eine Ziegelflachschicht vorhanden. Bei der Decke handelt es sich um eine Kappendecke mit Stahlträgern und Ausmauerung. Die Türen bestehen aus Bretterverschlägen und teilweise Holztüren ohne Zarge, bzw. Stahltüren in Stahlzarge. Die Kellerräume sind an einigen Stellen in der Renovierungsphase. So wurden einige Wände und Decken neu gestrichen. Einige Wände sind unverputzt. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2019. Sie ist für die gesamte Wohnfläche des Hauses bemessen. Zurzeit sind hier lediglich die Wohnungen im EG links und 1. OG links angeschlossen. In den anderen Wohnungen mit Ausnahme der Wohnung im EG rechts befinden sich aktuell Nachtspeicherheizungen. Die Wohnung im EG rechts ist bereits mit Heizkörper ausgestattet. Hier fehlen noch die Anschlussleitungen.

Wohnung EG links: Es handelt sich hier um eine 3-Zimmerwohnung mit Diele, Bad, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer. Von dem Kinderzimmer führt eine Tür auf die Loggia, welche durch Einbau von Fenstern zu einem Wintergarten umgebaut wurde. Die Wohnfläche wurde aufgemessen und mit 64 m² errechnet. Die Wohnungseingangstür ist aus Holz in Holzzarge und hat ein Spion. Die Wände sind überwiegend verputzt, aber noch nicht gestrichen. Die Wohnräume haben alle einen Laminatbelag. Das Bad befindet sich im Rohbau, Ver- und Entsorgungsleitungen wurden verlegt. Es fehlen hier noch die Wand- und Bodenbeläge. Die Elektroversorgung wurde erneuert.

Wohnung EG rechts: Es handelt sich hier um eine 2-Zimmerwohnung mit Diele, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, und Bad. Die Wohnfläche wurde aufgemessen und mit 46 m² errechnet. Die Wohnungseingangstür ist aus Holz in Holzzarge und hat ein Spion. Die Wohnung befindet sich in der Renovierungsphase und ist leerstehend. Auf den Böden wurde Laminat verlegt. Lediglich der Boden im Bad ist gefliest. Neue Heizkörper

wurden angebracht. Hier fehlen jedoch noch die Anschlussleitungen. Die Wände im Bad sind ca. 1,5 m hoch gefliest, Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC. Das Waschbecken ist defekt und muss ausgetauscht werden.

Wohnungen 1. OG: Die beiden Wohnungen wurden durch einen Durchbruch zusammengelegt. Die Aufteilung der beiden Wohnungen entsprechen in etwa den Wohnungen im 2. OG. Die Größe der Wohnung links wurde mit 67 m² ermittelt, die Wohnung rechts hat eine Größe von 53 m². In der linken Wohnung sind die Räume bereits an der Gaszentralheizung angeschlossen. Die rechte Wohnung hat noch Nachtspeicherheizungen in den Räumen. Die Räume der beiden Wohnungen sind überwiegend mit einem Laminatboden ausgestattet. Die Wände sind tapeziert bzw in den Bädern in Teilbereichen gefliest.

Wohnung 2. OG links: Die Wohnung ist leerstehend und in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Sie hat eine Aufteilung mit Diele, Badezimmer, Küche mit Zugang zur Loggia, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Kinderzimmer. Die Größe wurde mit 67 m² ermittelt. Die Wände sind vergilt. Hier sind neue Tapeten, ggf. auch ein neuer Putz erforderlich. Die Böden haben ein Laminatbelag, der teils aufgewölbt ist. Dieser ist zu erneuern. Das Bad ist älteren Datums. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC. Auch die Küche mit aufgewölbtem Boden und vergilbten Tapeten ist erneuerungsbedürftig.

Wohnung 2. OG rechts: Die Wohnung ist noch an den Mieter vermietet, der die Wohnung im EG bezieht, sobald diese bezugsfertig ist. Die Größe der Wohnung beträgt 53 m² und hat eine Aufteilung mit Diele, Schlafzimmer, Küche als Durchgangszimmer zu Bad und Wohnzimmer, Wohnzimmer als gefangenem Raum. Zum Bad gelangt man durch die Küche. Die Räume haben mit Ausnahme des Bades Laminat auf dem Boden. Die Wände sind tapeziert und gestrichen.

Wohnung DG rechts: Diese Wohnung ist vermietet und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Im Bad zeigen sich Beschädigungen am Dachfenster. Insgesamt ist das Bad erneuerungsbedürftig. Aufteilung mit Diele, Wohnzimmer als Durchgangszimmer zu Küche und Schlafzimmer, Küche als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer. Die Wände sind tapeziert. An einigen Stellen ist Schimmelbildung sichtbar. Hier ist ein Neuanstrich bzw. Erneuerung der Tapeten erforderlich. Auf den Böden ist Laminat verlegt. Die Größe der Wohnung wurde mit 47 m² ermittelt.

Trockenboden links: Der Trockenboden ist nicht ausgebaut. Eine Dämmung fehlt. Es wurde ein Durchbruch zu 2 Räumen hergestellt, die früher zur Wohnung im DG rechts gehörten. Es ist geplant, den Trockenboden und die Räume der ehemaligen Nachbarwohnung zu einer Wohnung auszubauen. Vom Trockenboden geht noch eine einläufige Holztreppe hoch in den Spitzboden.

Für die Nutzungsänderungen im DG sind nachträgliche Genehmigungen einzuholen. Hier fallen weitere Kosten an.

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

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.

Zur Ermittlung der Wertminderung aufgrund der vorliegenden Baumängel und -schäden bzw. dem Instandhaltungsstau dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

Daraus ergibt sich insgesamt eine **Wertminderung** für die Instandsetzung von Bauschäden und Baumängeln von insgesamt **rd. 60.000 €** („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert).
Es handelt sich um einen wertorientierten Ansatz (d.h. mittelfristig notwendige Investitionen können abgezinst in das Ergebnis eingehen, eine Dämpfung aufgrund von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei renditeorientierten Objekten kann vorgenommen werden).

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

Tatsächliches Baujahr:	ca. 1911
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2023:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes und fiktive Instandsetzung:	30 Jahre

Außenanlagen:

Das Mehrfamilienhaus wurde zur Straße unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Links und rechts schließen sich gleichartige Wohnhäuser an. Der rückwärtige Gartenteil besteht aus einer Terrasse, die mit einer Holzkonstruktion mit transparenten Kunststoffelementen überdacht ist, sowie einer links angrenzenden kleinen Rasenfläche. Die Einfriedung zum rechten Nachbargrundstück erfolgt über einen ca. 1,8 m hohen Holzflechtzaun. An der linken Grundstücksgrenze wurde eine Mauer errichtet. Diese ist verputzt und hat keine Abdeckung. Zum rückwärtigen Grundstück wurde ein Stahlgitterzaun mit Bastmatten als Verkleidung errichtet.

Wert der Außenanlagen insgesamt: ***Zeitwert:*** **ca. 12.000 €**.

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

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen:

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der von der Stadt Essen entnommenen Pläne ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmass nicht angefertigt wurde.

KG	14,50 m	x	11,10 m	=	160,95 m²		
	5,30 m	x	1,70 m	=	9,01 m²		
							169,96 m²
EG	14,50 m	x	11,10 m	=	160,95 m²		
	5,30 m	x	1,70 m	=	9,01 m²		
							169,96 m²
1.OG	14,50 m	x	11,10 m	=	160,95 m²		
	5,30 m	x	1,70 m	=	9,01 m²		
							169,96 m²
2.OG	14,50 m	x	11,10 m	=	160,95 m²		
	5,30 m	x	1,70 m	=	9,01 m²		
							169,96 m²
DG	14,50 m	x	11,10 m	=	160,95 m²		
							160,95 m²
							840,79 m²
						rd.	**841,00 m²**

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen der Wohnungen im EG, 1.OG rechts, 2. OG links und DG links wurden vor Ort ermittelt. Die Wohnflächen der Wohnungen im 1. OG rechts und 2.OG links wurden auf die Wohnfläche der Wohnung im 1. OG links und 2.OG rechts übertragen. Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. Bezüglich der Wohnflächenberechnung heißt es im Grundstücksmarktbericht Essen 2023: " Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

EG links	Flur		(	3,32 m	x	1,22 m	)	=	4,05 m²	4,05 m²		
	Schlafen		(	2,98 m	x	4,45 m	)	=	13,26 m²	13,21 m²		
			(	-0,50 m	x	0,11 m	)	=	-0,06 m²			
	Wohnen		(	3,32 m	x	4,46 m	)	=	14,81 m²	14,74 m²		
			(	-0,46 m	x	0,15 m	)	=	-0,07 m²			
	Küche		(	3,04 m	x	5,13 m	)	=	15,60 m²	15,51 m²		
			(	-0,40 m	x	0,21 m	)	=	-0,08 m²			
	Kind		(	1,97 m	x	3,73 m	)	=	7,35 m²	7,35 m²		
	Bad		(	1,15 m	x	3,68 m	)	=	4,23 m²	7,44 m²		
			(	-0,42 m	x	0,14 m	)	=	-0,06 m²			
			(	0,72 m	x	0,77 m	)	=	0,55 m²			
			(	0,66 m	x	1,45 m	)	=	0,96 m²			
			(	0,48 m	x	0,69 m	)	=	0,33 m²			
			(	1,15 m	x	0,82 m	)	=	0,94 m²			
			(	1,02 m	x	0,47 m	)	=	0,48 m²			
										62,29 m²		
	Wintergarten	0,5 x	(	2,04 m	x	1,32 m	)	=		1,35 m²		
										63,64 m²	**rd.**	**64,00 m²**
EG rechts	Flur		(	1,61 m	x	1,31 m	)		2,11 m²	2,11 m²		
	Schlafen		(	2,37 m	x	4,45 m	)	=	10,55 m²	10,55 m²		
	Wohnen	3,32 x	(	4,32 m	+	4,46 m	)	/ 2 =	14,57 m²	14,57 m²		
	Küche	2,86 x	(	5,07 m	+	5,11 m	)	/ 2 =	14,56 m²	14,91 m²		
			(	0,35 m	x	1,00 m	)	=	0,35 m²			
	Bad		(	1,50 m	x	2,66 m	)	=	3,99 m²	3,99 m²		
										46,13 m²	**rd.**	**46,00 m²**
1.OG links	wie 2.OG links											
										66,97 m²	**rd.**	**67,00 m²**
1.OG rechts	Flur		(	1,52 m	x	1,25 m	)		1,90 m²	1,90 m²		
	Bad		(	1,58 m	x	2,65 m	)	=	4,19 m²	4,19 m²		
	Küche		(	2,91 m	x	5,21 m	)	=	15,16 m²	15,53 m²		
			(	0,32 m	x	1,14 m	)	=	0,36 m²			
	Wohnen		(	3,49 m	x	4,60 m	)	=	16,05 m²	16,00 m²		
			(	-0,42 m	x	0,14 m	)	=	-0,06 m²			
	Schlafen		(	3,42 m	x	4,61 m	)	=	15,77 m²	15,77 m²		
										53,37 m²	**rd.**	**53,00 m²**

2.OG links	Flur		(	3,39 m	x	1,24 m	)		4,20 m²	4,20 m²			
	Schlafen		(	3,44 m	x	4,62 m	)	=	15,89 m²	15,79 m²			
			(	-0,14 m	x	0,74 m	)	=	-0,10 m²				
	Kind		(	3,36 m	x	4,62 m	)	=	15,52 m²	15,47 m²			
			(	-0,13 m	x	0,41 m	)	=	-0,05 m²				
	Wohnen		(	3,08 m	x	5,24 m	)	=	16,14 m²	16,14 m²			
	Küche		(	1,96 m	x	3,95 m	)	=	7,74 m²	7,74 m²			
	Bad		(	1,39 m	x	3,91 m	)	=	5,43 m²	5,30 m²			
			(	-0,52 m	x	0,25 m	)	=	-0,13 m²				
										64,65 m²			
	Loggia	0,5 x	(	2,92 m	x	1,59 m	)	=		2,32 m²			
										66,97 m²	**rd.**	**67,00 m²**
2.OG rechts	wie 1.OG rechts												
										53,37 m²	**rd.**	**53,00 m²**
DG rechts	Flur		(	1,16 m	x	1,43 m	)		1,66 m²	1,66 m²			
	Bad		(	2,42 m	x	1,21 m	)	=	2,93 m²	2,19 m²			
		0,5 x	(	-1,22 m	x	1,21 m	)	=	-0,74 m²				
	Wohnen		(	4,54 m	x	3,28 m	)	=	14,89 m²	13,05 m²			
			(	-0,42 m	x	1,74 m	)	=	-0,73 m²				
		0,5 x	(	-1,28 m	x	1,74 m	)	=	-1,11 m²				
	Küche		(	4,72 m	x	2,62 m	)	=	12,37 m²	10,81 m²			
			(	-0,19 m	x	1,58 m	)	=	-0,30 m²				
		0,5 x	(	-1,28 m	x	1,58 m	)	=	-1,01 m²				
			(	-0,29 m	x	0,83 m	)	=	-0,24 m²				
	Schlafen		(	4,73 m	x	4,14 m	)	=	19,58 m²	19,21 m²			
			(	-0,11 m	x	0,81 m	)	=	-0,09 m²				
		0,5 x	(	-0,70 m	x	0,81 m	)	=	-0,28 m²				
										46,92 m²	**rd.**	**47,00 m²**
DG links													
Dachboden nicht ausgebaut													
	Raum 1		(	5,40 m	x	6,69 m	)	=	36,13 m²	21,59 m²			
			(	-0,78 m	x	0,28 m	)	=	-0,22 m²				
			(	-0,75 m	x	1,96 m	)	=	-1,47 m²				
			(	-1,28 m	x	6,69 m	)	=	-8,56 m²				
		0,5 x	(	-1,28 m	x	6,69 m	)	=	-4,28 m²				
	Raum 2		(	4,73 m	x	3,42 m	)	=	16,18 m²	16,02 m²			
			(	-0,58 m	x	0,27 m	)	=	-0,16 m²				
	Raum 3		(	4,84 m	x	3,49 m	)	=	16,89 m²	15,05 m²			
			(	-0,28 m	x	0,87 m	)	=	-0,24 m²				
			(	-0,14 m	x	0,45 m	)	=	-0,06 m²				
			(	-0,05 m	x	3,84 m	)	=	-0,19 m²				
		0,5 x	(	-0,70 m	x	3,84 m	)	=	-1,34 m²				
										52,66 m²	**rd.**	**53,00 m²**

Nutzung	WE	Fläche
Wohnung	EG links	64,00 m²
Wohnung	EG rechts	46,00 m²
Wohnung	1.OG links	67,00 m²
Wohnung	1.OG rechts	53,00 m²
Wohnung	2.OG links	67,00 m²
Wohnung	2.OG rechts	53,00 m²
Wohnung	DG rechts	47,00 m²
Dachboden	DG links	53,00 m²
	ohne Dachboden	397,00 m²

Anmerkung:

Die 3 ausgebauten Einzelräume im DG links werden nachfolgend nicht im Mietansatz berücksichtigt. Es wären umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig, um eine Vermietbarkeit zu erreichen. Außerdem muss eine nachträgliche Genehmigung eingeholt werden und es ist fraglich, ob der davor liegende Dachboden miteinbezogen werden sollte. Zur Zeit werden diese Räume über den Dachboden her erschlossen und es gibt kein zugehöriges Bad oder Küche.

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 weitge- hend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
  Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.
Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz und zur Überprüfung des Ertragswertes) herangezogen.
Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.
Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.
Hier ist gemäß Gutachterausschuss Essen die folgende Vorgehensweise und Reihenfolge zu beachten.

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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17452 in Essen, *Im Beckmannsfeld 5*, beträgt zum Stichtag 01.01.2023:

280,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 1.1.2023 abgeleitet.
Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 28.03.2023 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Diese betrug in der relevanten Zone rd. 4,0 %/Jahr.
Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 1.1.2023 zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2023 eine Erhöhung um 3/12 * 4,00 % = rd. 1,0 % nach oben.

280 €/m² * 1,01 = 282,80 €/m² **rd. 283 €/m²**

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Bodenrichtwerte zwischen 250 €/m² und 320 €/m² oder es handelt es sich um Sondernutzungsgebiete. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die Nachbarzonen ist nicht gerechtfertigt.
Es wird deshalb von dem Ausgangswert von **283 €/m²** ausgegangen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2023 wie folgt geschätzt:

550 m² * 283 €/m² = 155.650,00 €, **rd. 156.000,00 €**

3.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.
Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.
Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essenvorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023:

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

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

Wohn- und Nutzflächenberechnung	Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet. Wohnfläche (WF) Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen. Nutzfläche (NF) i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)
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. 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 8.3) 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. Minimale Restnutzungsdauer der ausgewerteten Objekte: Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre
Bodenwert	Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)
Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind bzw. dem Modell des GAA Essen entsprechend die nachhaltig erzielbaren Erträge. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)
Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.
Der spezifische Liegenschaftszins des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes.
Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser in Essen bei 2,1 % bei einer Standardabweichung von 1,3.
Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023:
"Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität)."
Die Wertminderung für anstehende Instandsetzungsarbeiten wurde mit insgesamt 60.000 € geschätzt. Es handelt sich hierbei jedoch um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der Sanierungskosten liegt.
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu

beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einer Stagnation bzw. Preisabfall aus. Für das zu bewertende Mehrfamilienhaus wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,5 % geschätzt (Altzustand mit Instandhaltungsstau, Lageklasse 3, Preisentwicklung, Potenzial weiterer Dachausbau).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **30 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstö-

rungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.1 Ausgangsdaten

Die Wohnung im EG links ist an den Mieter, der zurzeit im 2.OG rechts wohnt vermietet. Dieser zieht nach Fertigstellung in das EG.
Die Wohnung im EG rechts ist leerstehend.
Die beiden Wohnungen im 1. OG wurden zusammengelegt und sind vermietet.
Die Wohnung im 2. OG links ist demnächst leerstehend.
Die Wohnung im 2. OG rechts ist leerstehend.
Die Wohnung im DG rechts ist vermietet.

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Modell des Gutachterausschuss Essen von der **marktüblich erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.
Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Bei wesentlich zu gering vermieteten Wohnungen ist eine Mindermiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.

Aufstellung der tatsächlichen Mieten (Flächen nach Angabe des Eigentümers):

Mieteinheiten	Fläche gem. Vertrag	€/m²	€/Monat	€/Jahr
EG links	62,82m²	5,99 €	376,00€/Monat	4.512,00 €
EG rechts	45,57m²		leer	
1.OG links	68,46m²	5,49 €	376,00€/Monat	4.512,00 €
1.OG rechts	52,62m²	5,99 €	315,00€/Monat	3.780,00 €
2.OG links	67,90m²		leer	
2.OG rechts	51,73m²		leer	
DG rechts	42,00m²	5,93 €	249,00€/Monat	2.988,00 €

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 herangezogen. Die Basiswerte der Tabelle 1 beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis.

Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 in Zusammenhang mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1911): **rd. 6,97 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 3) * 1,00

Einfluss der Wohnungsgröße gemäß Tabelle 3:

Für die Wohnung im **EG links mit 64 m² Wohnfläche:** * 0,97
Für die Wohnung im **EG rechts mit 46 m² Wohnfläche:** * 1,02
Für die zusammengelegte Wohnung im **1. OG mit 120 m² Wohnfläche:** * 1,04
Für die Wohnung im **2. OG links mit 67 m² Wohnfläche:** * 0,97
Für die Wohnung im **2. OG rechts mit 53 m² Wohnfläche:** * 1,00
Für die Wohnung im **DG rechts mit 47 m² Wohnfläche:** * 1,02

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

Für die Wohnung im **EG l**inks * 1,07
(Rollläden, Bodenbeläge, Loggia, Fiktive Modernisierung: Neues Bad)

Für die Wohnung im **EG rechts** * 0,95
(Rollläden, Bodenbeläge, Durchgangsräume, kein Balkon, Fiktive Modernisierung: Neue Heizung)

Für die Wohnung im **1. OG** * 0,99
(Bodenbeläge, Durchgangsräume, Balkon, teilweise Nachtspeicherheizung)

Für die Wohnung im **2. OG links** * 1,10
(Loggia, Fiktive Modernisierung: Neue Heizung, Bad, Wand- und Bodenbeläge)

Für die Wohnung im **2. OG rechts** * 0,94
(Bodenbeläge, Nachtspeicherheizung, Durchgangsräume, kein Balkon)

Für die Wohnung im **DG rechts** * 0,88
(Nachtspeicherheizung, Durchgangsräume, kein Balkon)

Es wird gemäß GMB Essen von der marktüblichen Miete nach fiktiver Instandsetzung ausgegangen. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird die ermittelte Wertminderung in Höhe von insgesamt 60.000 € (Wohnung und Haus allgemein) vom Ertragswert abgezogen.

Mietwerte

EG links	6,97 €/m² *	1,00 *	0,97 *	1,07 =	7,23 €/m²	rd.	7,25 €/m²
EG rechts	6,97 €/m² *	1,00 *	1,02 *	0,95 =	6,75 €/m²	rd.	6,75 €/m²
1.OG	6,97 €/m² *	1,00 *	1,04 *	0,99 =	7,18 €/m²	rd.	7,20 €/m²
2.OG links	6,97 €/m² *	1,00 *	0,97 *	1,10 =	7,44 €/m²	rd.	7,45 €/m²
2.OG rechts	6,97 €/m² *	1,00 *	1,00 *	0,94 =	6,55 €/m²	rd.	6,55 €/m²
DG rechts	6,97 €/m² *	1,00 *	1,02 *	0,88 =	6,26 €/m²	rd.	6,25 €/m²

Prüfung der Nachhaltigkeit, sowie Abweichungen von der ortsüblich erzielbaren Miete:

Die Wohnungen im EG links, 1. OG und DG rechts sind unterhalb des ortsüblichen Niveaus vermietet.

Für eine Erhöhung ist § 558 BGB zu beachten. Bei Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf sich die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20% erhöhen (Kappungsgrenze), selbst wenn sie dann immer noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Die Wohnung im EG links befindet sich noch im unrenovierten Zustand. Die ortsübliche Miete bezieht sich jedoch auf den fiktiven renovierten Zustand. Die Wohnung im EG rechts ist leerstehend. Die Wohnungen im 1. OG sind zusammengelegt. Bei einer getrennten Vermietung kämen weitere Kosten für den Einbau von Zwischenwänden hinzu. Die Wohnungen im 2. OG sind leerstehend bzw. werden frei. Für die vermieteten Wohnungen wird nach einer sofortigen rechtlich zulässigen Erhöhung eine Miete im ortsüblichen Bereich nahezu erreicht.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

EG links	64,00m²	7,25 €/m²	464,00 €/Monat	5.568,00 €/Jahr
EG rechts	46,00m²	6,75 €/m²	310,50 €/Monat	3.726,00 €/Jahr
1.OG	120,00m²	7,20 €/m²	864,00 €/Monat	10.368,00 €/Jahr
2.OG links	67,00m²	7,45 €/m²	499,15 €/Monat	5.989,80 €/Jahr
2.OG rechts	53,00m²	6,55 €/m²	347,15 €/Monat	4.165,80 €/Jahr
DG rechts	47,00m²	6,25 €/m²	293,75 €/Monat	3.525,00 €/Jahr
				33.342,60 €/Jahr

3.3.2 Ertragswert Flurstück 115, Mehrfamilienhaus

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt		33.342,60 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:		
Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:		
312,00 € / Wohneinheit	- 1.872,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen:		
12,20 € / m² Wohnfläche		
in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:		
sowie eigener Erfahrungswerte bei:		
397,00 m² Wohnfläche	- 4.843,40 €	
Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:		
2,0 %		
Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen	- 666,85 €	
	- 7.382,25 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt		- 7.382,25 €
Jährlicher Reinertrag		25.960,35 €
Reinertrag des Bodens		
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)		
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert		
2,50 % 156.000,00 €		- 3.900,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen		22.060,35 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre		
Vervielfältiger	* 20,9	
bei 30 Jahren Restnutzungsdauer		
2,50 % Liegenschaftszinssatz		
Ertragswert der baulichen Anlagen		461.723,08 €
Bodenwert		+ 156.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		617.723,08 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

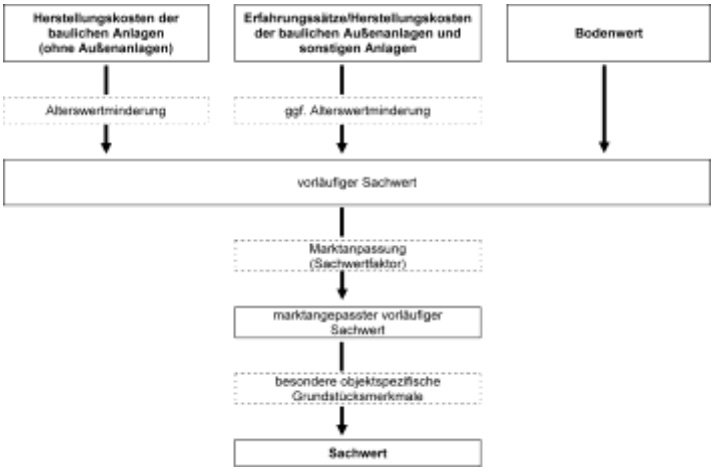
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	617.723,08 €
Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:	
(siehe Seite 27)	ca. - 60.000,00 €
	557.723,08 €
Ertragswert insgesamt	**rd. 558.000,00 €**

3.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen 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 2023:
„Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

a) *Struktur des Sachwertverfahrens*
   Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (einschließlich Bodenwert) anzuwenden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
b) *Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.*
c) *Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.*



Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)
Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten
Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWert V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2022 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)
Siehe unter Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)
Siehe unter Ertragswertermittlung.
Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

3.4.1 Sachwert Flurstück 115, Mehrfamilienhaus

Bruttogrundfläche	841,00 m²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	774,00 €/m²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,764
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,764	1365,34 €/m²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 841,00 m² x 1365,34 €/m²	1.148.247,58 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 30 Jahre Restwert: Herstellungswert = 1.148.247,58 € * 0,375 =	430.592,84 €

Gebäudewert	430.592,84 €
Wert der besonderen Bauteile	+ 15.000,00 €
Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	+ 12.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	457.592,84 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	+ 156.000,00 €
Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	613.592,84 €

Marktanpassung:

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke (Mehrfamilienhäuser) ermittelt. Der Sachwertfaktor für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegt laut GMB Essen bei 1,48.

Erfahrungsgemäß liegen die marktangepassten Sachwerte für Mehrfamilienhäuser deutlich oberhalb des vorläufigen Sachwertes, jedoch unterhalb des Sachwertfaktors von Ein- bis Zweifamilienhäusern. In den letzten Jahren konnte eine gesteigerte Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern festgestellt werden. Von Vorteil ist die übersichtliche Größe sowie das Potential des weiteren Dachgeschossausbaus, von Nachteil die fehlenden Modernisierungen, teils fehlenden Balkone sowie die Aufteilung mit Durchgangszimmer.

Der in 2022/2023 stark gestiegene Baupreisindex ist bei der Ableitung der Sachwertfaktoren noch nicht ausreichend berücksichtigt worden und ist ein reduzierender Faktor, ebenso der Altzustand. Die Wertminderung für anstehende Instandsetzungsarbeiten wurde mit insgesamt 60.000 € geschätzt. Es handelt sich hierbei jedoch um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der Sanierungskosten liegt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einer Stagnation bzw. leichtem Preisabfall aus.

Für das vorliegende Objekt wird der Sachwertfaktor deshalb mit 1,05 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 613.592,84 € * 1,05 =	644.272,48 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten: (siehe Seite 27)	ca. - 60.000,00 €
	584.272,48 €
Marktangepasster Sachwert Flurstück 115	**584.000,00 €**

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.
Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten - und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert Flurstück 115, Mehrfamilienhaus

Der Ertragswert wurde mit	rd. 558.000,00 € ermittelt.
Der Sachwert wurde mit	rd. 584.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind darüber hinaus mit größerer Sicherheit abgeleitet, als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am **Ertragswert mit einer Gewichtung von 3/4 und 1/4 Gewichtung am Sachwert, =rd. 565.000,00 €.**

Es handelt sich hier um ein beidseitig angebautes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1911 errichtet und hat eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 397 m². Die Grundstücksgröße beträgt 550 m². Die Wohnung im EG links befindet sich noch in einer Renovierungsphase. Das Bad ist noch nicht fertiggestellt. Sie ist 64 m² groß und hat eine Aufteilung mit Diele, Küche, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Loggia, die mit einem Fenster versehen ist. Die Wohnung im EG rechts ist leerstehend und hat eine Größe von 46 m². Sie hat keinen Balkon und ist aufgeteilt in Diele, Bad, Schlafzimmer, Küche als Durchgangszimmer und ein Wohnzimmer. Die 2 Wohnungen im 1. OG sind zusammengelegt und haben eine Größe von 67 m² (links) und 53 m² (rechts), insgesamt 120 m². Sie sind gleich aufgeteilt, wie die darüber liegenden Wohnungen im 2. OG. Es wurde hier lediglich ein Durchbruch hergestellt. Die Wohnung im 2. OG links ist leerstehend und renovierungsbedürftig. Sie hat eine Größe von 67 m² und hat eine Aufteilung mit Diele, Schlafzimmer, Bad, Küche,

Wohnzimmer, Kinderzimmer und Loggia. Die Wohnung im 2. OG rechts ist 53 m² groß und ist aufgeteilt in Diele, Schlafzimmer, Küche als Durchgangszimmer zu Bad und Wohnzimmer. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Das Dachgeschoss ist rechts ausgebaut, der linke Teil befindet sich in einer Aus- bzw. Umbauphase. Die Wohnung links ist 47 m² groß, Aufteilung mit Diele, Bad, Wohnzimmer und Küche als Durchgangszimmer, Schlafzimmer als gefangenen Raum.

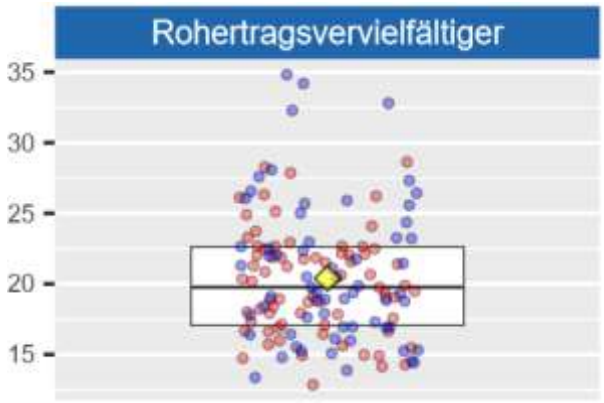
Der Verkehrswert für das Grundstück in 45307 Essen**,** *Im Beckmannsfeld 5*, Gemarkung Kray, Flur 15, Flurstück 115, Grundbuch von Kray Blatt 1102 wird zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2023 mit gerundet

565.000,00 €

in Worten: Fünfhundertfünfundsechzigtausend Euro geschätzt.
(Rohertragsvervielfältiger: 16,94, 1.423 €/m² bei 397 m² Wohnfläche)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von ca. 60.000 € für Instandsetzungsarbeiten) ergäbe sich ein Wert von 625.000 € (= rd. 1.574 €/m² Wohnfläche bei 397 m², Rohertragsvervielfältiger: 18,74).

Dieser Wert entspricht den Marktuntersuchungen diverser Marktbeobachter, sh. nachfolgende Auszüge aus GMB Essen 2023 (für Mehrfamilienhäuser), RDM Essen 2023 (für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser), wobei anzumerken ist, dass Mehrfamilienhäuser generell einen höheren Rohertragsvervielfältiger als Wohn- und Geschäftshäuser erzielen:



Mehrfamilien- und Wohn-/Geschäftshäuser

Stadt	Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete* einfache Lage	mittlere bis gute Lage	sehr gute Lage
Essen	↘ 11 – 12	↘ 15 – 16	↘ 18 – 20+

Mülheim a.d. Ruhr, 30.05.2023

_____

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Schreiben Bezirksregierung Arnsberg.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBI. 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)

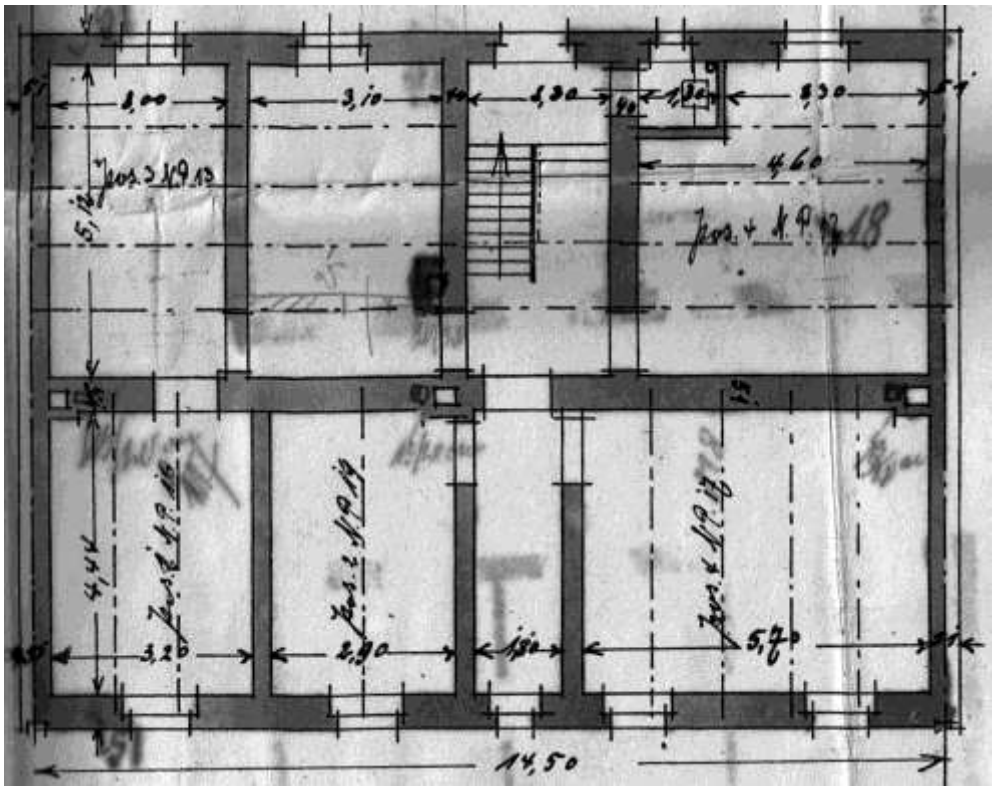
II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGB1. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGB1. I S.2614).

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

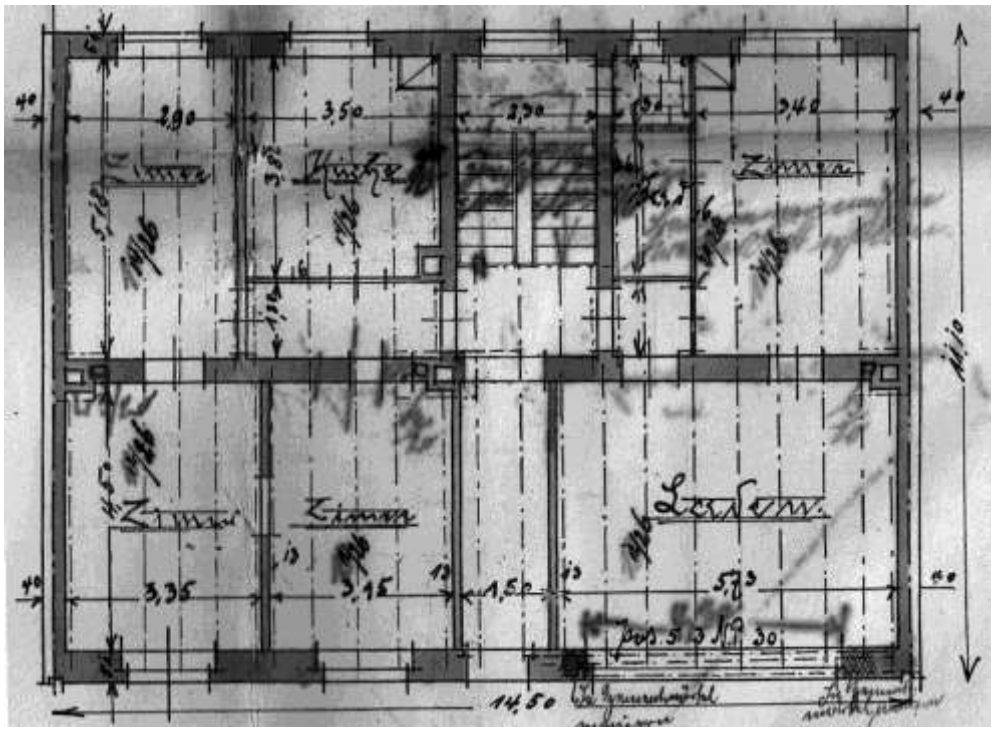
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

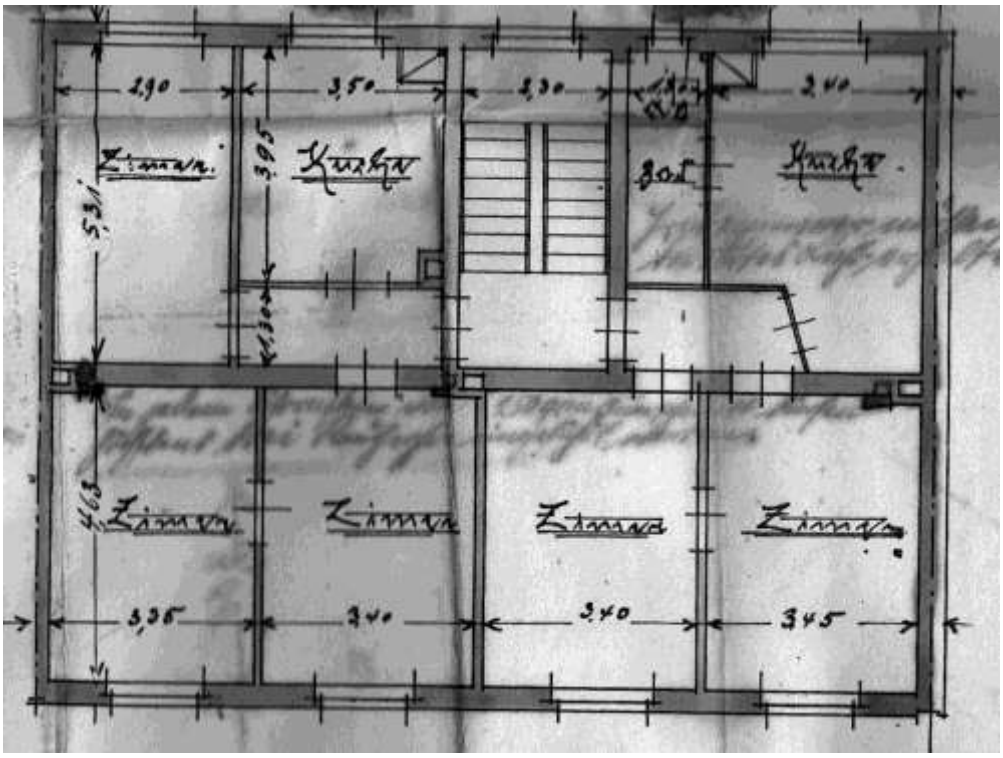
Anlage 2



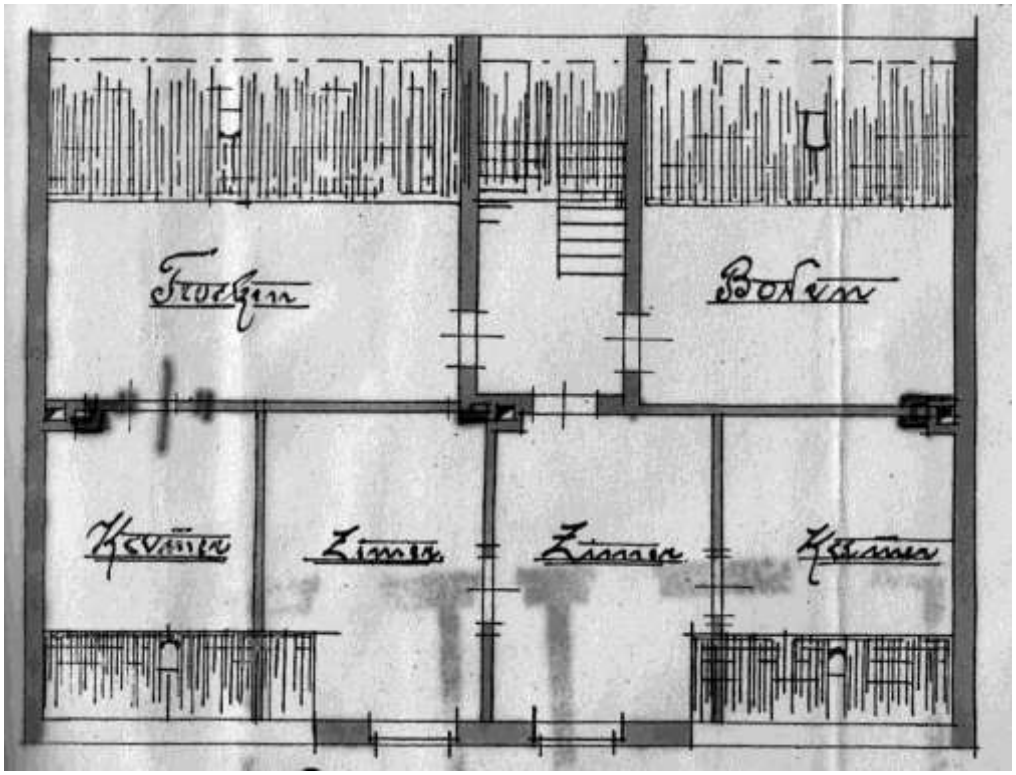
Grundriss Kellergeschoss laut Planunterlagen



Grundriss Erdgeschoss laut Planunterlagen



Grundriss OGs laut Planunterlagen



Grundriss DG laut Planunterlagen

Anlage 3

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

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelvanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.