

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.

01.06.2023

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 054/22



Objekt: Mit einem **Einfamilienhaus** bebautes Grundstück in **45219 Essen, Am Stadtwald 15,** Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstücke 74, 75, 76, 77, Grundbuch von Kettwig Blatt 2401

Verkehrswert bei Gesamtveräußerung
Flurstücke 74,75,76,77:

690.000,00 Euro

Werte für das Zwangsversteigerungsverfahren:

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

- Objekte:**
- A)** Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück in
45219 Essen, Am Stadtwald 15,
Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 75
Verkehrswert: 620.000,00 Euro
 - B)** Unbebautes Grundstück in
45219 Essen, Am Stadtwald 15/Schumannstraße,
Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 74
Verkehrswert: 43.000,00 Euro
 - C)** Unbebautes Grundstück in
45219 Essen, Schumannstraße, Waldfläche
Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 76
Verkehrswert: 700,00 Euro
 - D)** Unbebautes Grundstück in
45219 Essen, Schumannstraße, Waldfläche
Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 77
Verkehrswert: 1.800,00 Euro

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 29.03.2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
A. Aufgabenstellung	4
B. Grundlagen	4
C. Vorbemerkung	5
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	16
2.1 Fotoreportage	17
2.2 Ausführung und Ausstattung	21
2.3 Massen und Flächen	27
3. Verkehrswertermittlung	29
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.2.1 Bodenrichtwert	31
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes bei Gesamtveräußerung	33
3.2.3 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 75	37
3.2.4 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 74	37
3.2.5 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 76	38
3.2.6 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 77	38
3.3 Sachwertermittlung	39
3.3.1 Sachwert bei Gesamtveräußerung	42
3.4 Ertragswertermittlung	44
3.3.1 Ertragswert bei Gesamtveräußerung	49
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	52
3.5.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstücke 74,75,76,77	52
3.5.2 Einzelverkehrswerte fiktiv für das Zwangsversteigerungsverfahren	54

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 23.01.2023, Geschäftsnr. 180 K 054/22:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Grundstücke

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Kettwig Blatt 2401

Lfd. Nr. 7 BV: Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 75, Hof- und Gebäudefläche, Schumannstr., Am Stadtwald 15, Größe: 5,64 a,

Lfd. Nr. 8 BV: Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 74, Hof- und Gebäudefläche, Am Stadtwald 15, Schumannstr., Größe: 1,78 a,

Lfd. Nr. 9 BV: Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 76, Wald (Holzung), Schumannstraße., Größe: 1,30 a,

Lfd. Nr. 10 BV: Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 77, Wald (Holzung), Am Stadtwald, Schumannstraße., Größe: 3,65 a,

Eigentümer: xxx,

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

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

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 10.05.2023.
 - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 05.04.2023.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 15.02.2023.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.02.2023.
 - 1.5 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Kettwig Blatt 2401 vom 10.11.2022.
 - 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 Hausakte der Stadt Essen.
 - 1.11 Auszug aus der Lärmkarte NRW.

2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 29.03.2023.
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel
*Die Eigentümerin meldete sich bei mir und teilte mir mit, dass sie wochenlang außer Landes sei, ebenso wie der Bewohner des Hauses.
Am Ortstermin konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da niemand zum Termin erschien, bzw. keiner die Tür öffnete. Nach Absprache mit dem Amtsgericht Essen wird das Objekt dem äußeren Anschein nach und auf der Grundlage der greifbaren Unterlagen bewertet.*
 - 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.
3. Eigentümer: xxx.
4. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 29.03.2023, festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 64 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 9 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

C. Vorbemerkung

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 61 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann auch gemeinsam ausgebaut werden, z.B. wenn die Grundstücke mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind (§63 ZVG).

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um eine **wirtschaftliche Einheit**. Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde auf dem Flurstück 75 errichtet.

Die sich anschließende Hausgartenfläche befindet sich auf Flurstück 74.

Bei den Flurstücken 76 und 77 handelt es sich um kleine Waldflächen von insgesamt (130 + 365) 495 m². Diese beiden Flächen haben als abgetrennt einzeln zu veräußernde Waldfläche einen geringeren Wert als im Zusammenhang mit dem bebauten Hausgrundstück, das gilt auch für Flurstück 74. Aus diesen Gründen erfolgt die Bewertung sowohl als Einzelgrundstücke wie auch als **Gesamtbewertung**.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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



Quelle: wikipedia.de

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt

sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

Essen-Kettwig.

Der größte und südwestlichste Stadtteil Essens bietet eine gut erhaltene, historische Altstadt mit zahlreichen Fachwerkhäusern in guter Lage und zählt knapp 18.000 Einwohner. Um den Altstadtkern bieten sich gute Einkaufsmöglichkeiten. Ausgedehnte Grünflächen trennen Kettwig von dem Rest der Stadt Essen. Im Süden befindet sich der *Kettwiger See*, der kleinste der fünf Ruhr-Stauseen. Zwei Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium zählen zum Bildungsangebot des Stadtteils. Mehrere Buslinien und eine Bahnverbindung sorgen für eine gute Anbindung ins öffentliche Nahverkehrsnetz.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtzentrum von Essen und der Hauptbahnhof sind in ca. 13,1 km erreichbar, in nordöstlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 5,7 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Kettwig zur A 52.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Sehr gute Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen, Lageklasse 5 (Faktor 1,15).

In ca. 1.000 m Entfernung befinden sich zwei Lebensmittelmärkte und das Kettwiger Stadtzentrum mit weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs. In der *Schmachtenberger Straße* verkehren öffentliche Buslinien, die nächste Haltestelle befindet sich etwa 300 m entfernt. Der Bahnhof von Essen-Kettwig liegt ca. 700 m entfernt. Das Ufer der Ruhr ist etwa in 1.000 m erreichbar.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße:

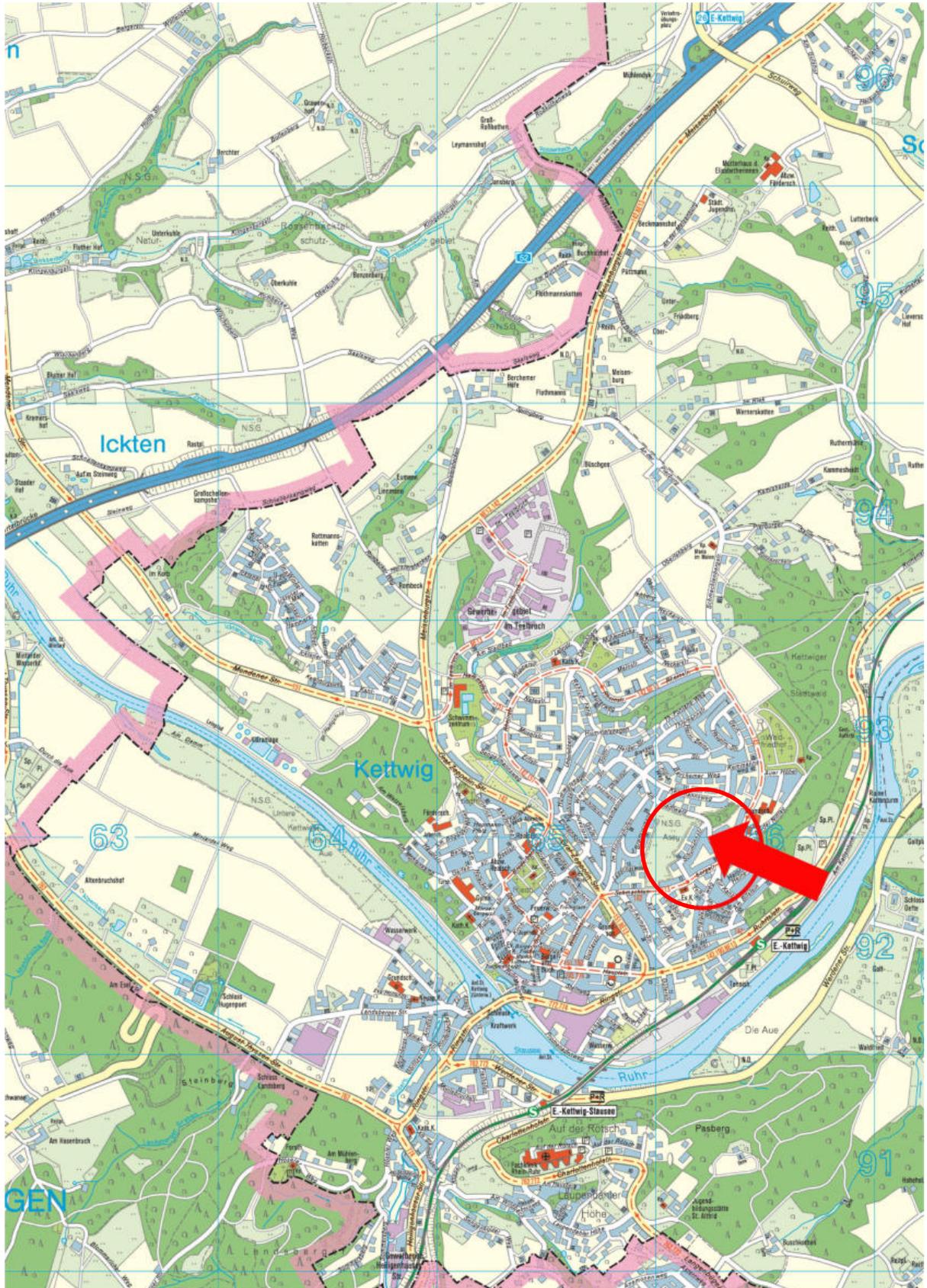
Bei dem bewertende Gesamtgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus. Ein Großteil der unbebauten Grundstücksfläche, insbesondere der nördliche Bereich, zeigt sich als Waldfläche. Des Weiteren kennzeichnet sich das Grundstück durch ein nach hinten (zur Grundstücksmitte hin) ansteigendes Gelände. Die nähere Umgebung ist mit ähnlichen freistehenden Wohnhäusern mit großzügigen Gärten bebaut. Nördlich des Grundstücks verläuft ein Waldgürtel mit großen Bäumen, der optisch auch den nördlichen unbebauten Teil des zu bewertenden Grundstücks miteinbezieht. In der *Schumannstraße* befinden sich auf der gegenüber liegenden Seite teils Flachdachhäuser, deren rückwärtige Grundstücksbereiche stark nach Westen abfallen. Hier schließt sich westlich ein Wald, mit dem sogenannten *Ziegelgelände Asey*, an.

Immissionen:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Kettwig, im Einflussbereich des Flugverkehrs des Flughafens Düsseldorf und etwa 7 km südlich des Flughafens Essen/Mülheim. Gemäß Lärmschutzkarte von Nordrhein-Westfalen befindet sich das zu bewertende Grundstück jedoch außerhalb der angezeigten Lärmbeträchtigungen (ausgehend vom Flughafen Düsseldorf) für den Fluglärm 24 Stunden von >55 bis >75 dB (A). Siehe Auszug aus der Lärmkarte NRW für den Fluglärm 24 Stunden:

XXXX

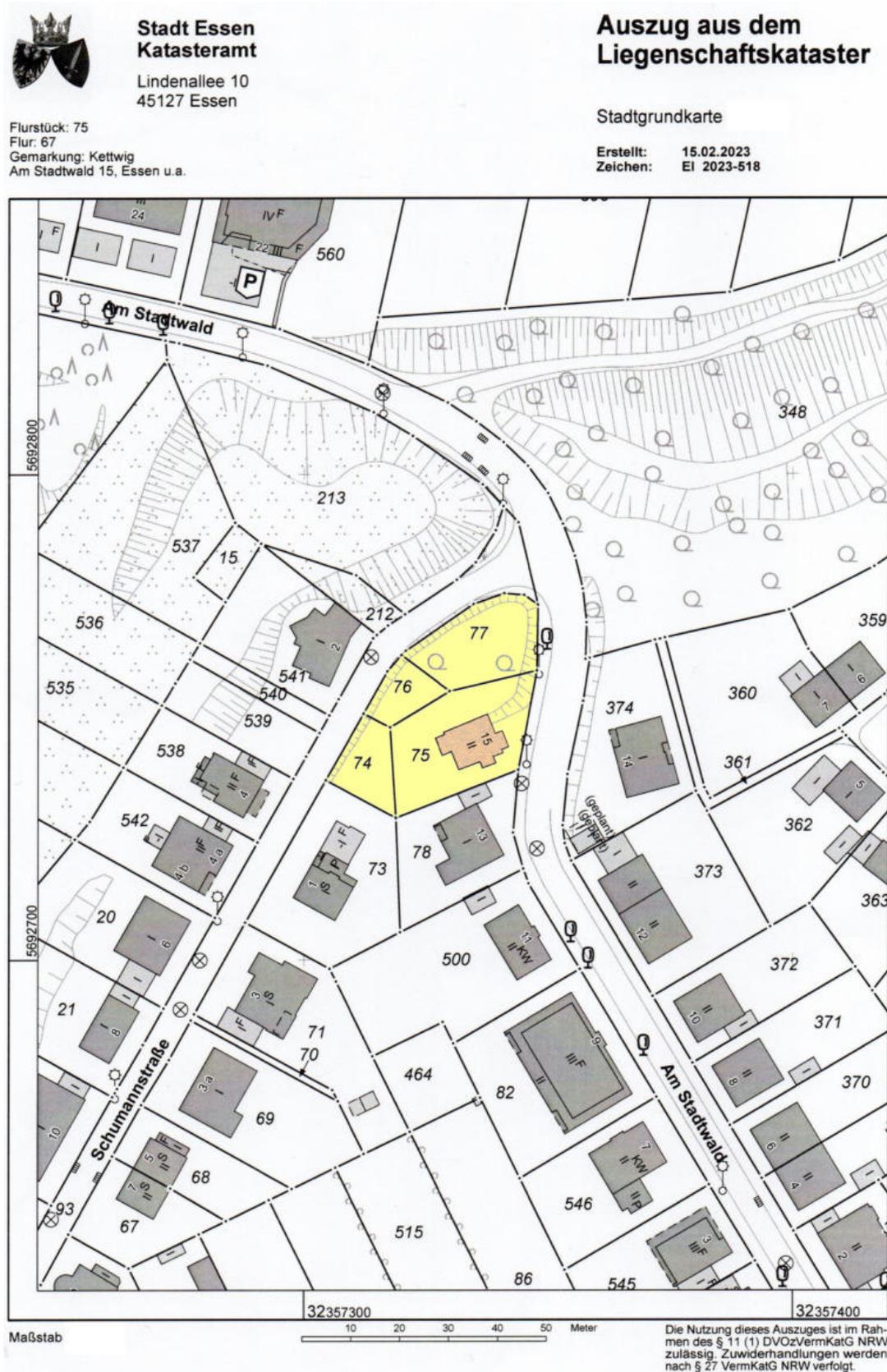
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Kettwig eingefügt:



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 den zu bewertenden Flurstücken eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 74, unbebaut:

Straßenfront:	Ca. 15,50 m zur <i>Schumannstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 12,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 11,00 m.
Grundstücksgröße:	178 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig.
Topografie:	Ansteigend nach Osten hin.

Flurstück 75, mit einem Einfamilienhaus bebaut:

Straßenfront:	Ca. 21,00 m zur Straße <i>Am Stadtwald</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 20,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 29,00 m.
Grundstücksgröße:	564 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Polygon, rechteckähnlich.
Topografie:	Ansteigend nach Westen hin.

Flurstück 76, unbebaute Waldfläche:

Straßenfront:	Ca. 15,00 m zur <i>Schumannstraße</i>
Mittlere Breite:	Ca. 14,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 10,00 m.
Grundstücksgröße:	130 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig.
Topografie:	Ansteigend nach Osten hin.

Flurstück 77, unbebaute Waldfläche:

Straßenfront:	Ca. 28,50 m zur <i>Schumannstraße</i> .
	Ca. 17,00 m zur Straße <i>Am Stadtwald</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 20,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 22,00 m.
Grundstücksgröße:	365 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Polygon.
Topografie:	Ansteigend zur Grundstücksmitte hin.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Am Stadtwald</i> : Öffentliche Straße. <i>Schumannstraße</i> : Öffentliche Straße, Einbahnstraße.
Straßenausbau:	<i>Am Stadtwald</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Teilweise Parkmöglichkeiten mit einem Rad auf dem Gehweg, zu beiden Seiten. Gefälle von Süd nach Nord. <i>Schumannstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, ohne Gehwege im Bereich des Grundstücks.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für das Flurstück 75, für die Anliegerfront zur Straße <i>Am Stadtwald 15</i> getilgt. Für die Flurstücke 74, 76 und 77 wären bei Bebauung noch Kanalanschlussgebühren nach dem KAGNW zu zahlen. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gem. § 8 des Kommunalabgabengesetzes auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor. Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, ggf. Gas.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Bebauung des zu bewertenden Grundstücks wurde zurückversetzt zur Straße erstellt; das Gebäude liegt höher als das Straßenniveau. Der Hauseingang wird über eine Treppenanlage erreicht, die Kellergarage dagegen zeigt sich aufgrund des Straßengefälles nach Norden fast ebenerdig und wird über eine offene Zufahrt von der Straße <i>Am Stadtwald</i> erschlossen. Links und rechts der Treppenanlage und Wegefläche befinden sich Beetflächen mit Büschen und Sträuchern, eingefasst und abgestützt durch Natursteinmauern. Der rechte, bzw. nördliche bewaldete Grundstücksbereich liegt höher als die Straße und wird zur Garage hin durch eine Natursteinmauer abgestützt, zur Straße hin

zeigt sich eine bewachsene Böschung. Oberhalb der Böschung wurden ein Maschendrahtzaun gesetzt und eine Hecke gepflanzt, beides ringsum das Grundstück herum. Insgesamt wird das zu bewertende Eckgrundstück von Osten und Nordosten durch die Straße *Am Stadtwald* begrenzt und im Nordosten und Norden durch die *Schumannstraße*. Südwestlich und südöstlich grenzen ähnlich bebaute Grundstücke an. An der südöstlichen Seite wurde eine Nachbargarage als Grenzgebäude errichtet.

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 Grundbuches von Kettwig Blatt 2401 bestehen, abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragungen:

7	10,	<p>Folgendes Recht: Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Essen folgenden Inhalts: Der auf der F belasteten Parzelle stehende Waldbestand muß erhalten bleiben. Entstehende Lücken infolge Windbruchs und der-gleichen sind durch Wiederaufforstung zu schließen, jede Bebauung der belasteten Parzelle ist ausgeschlossen, die Einfriedung der belasteten Parzelle muß freien Einblick in das Grundstück gestatten. Eingetragen am 29. August 1959. ist mit dem Grundstück von Kettwig Blatt 2185 hierher übertragen am 27. Januar 1984.</p>
---	-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Dienstbarkeit betrifft das bewaldete Flurstück 77.
Die Bewertung dieses Flurstücks erfolgt als Waldfläche.

xxxxxxxxx

Diese Eintragung hat keine Wertrelevanz.

Anmerkung: Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.

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 sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten der zu bewertenden Grundstück Flurstücke 74, 75, 76, 77 keine Eintragung.

Bergbau: Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.
Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 6.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung 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): Flurstücke 74 und 75: Baureifes Land.
Bzw. Flurstück 74 alleine:
Rohbauland aufgrund des Zuschnitts.
Flurstücke 76 und 77:
Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Siehe Auszug aus der ImmoWertV, § 5 Entwicklungszustand:

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

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:

Das Gebäude wurde als Zweifamilienhaus genehmigt, siehe Auflistung Genehmigungen nächste Seite mit ausgebauten Wohnräumen im Erd- und Obergeschoss (= Mansardgeschoss).

Ob das Dachgeschoss, oberhalb des Mansardgeschosses, ebenfalls ausgebaut wurde, ist nicht bekannt, weil kein Zugang in das Gebäude ermöglicht wurde. Äußerlich macht es wegen des Einbaues größerer Dachflächenfenster einen ausgebauten Eindruck. Es kann jedoch ebenso gut nicht ausgebaut sein. Die Wertung erfolgt deshalb ohne ausgebautes Dachgeschoss. In der Bauakte der Stadt Essen wurden keine diesbezüglichen Baugenehmigungen etc. vorgefunden.

Nach Aussage der Eigentümerin wird das Gebäude als Einfamilienhaus genutzt. In den Planunterlagen hätte die Wohnung im Erdgeschoss kein Bad, sondern nur ein WC (Bad im Obergeschoss), was ebenfalls für eine Nutzung als Einfamilienhaus spricht. Bei der Nutzung als Einfamilienhaus ist außerdem

mehr Wohnfläche anzurechnen, weil das Treppenpodest im Treppenraum vor den Eingangstüren mit angerechnet wird.

Die Wohnfläche wurde insgesamt mit 138 m² ermittelt, was für das große Gesamtgrundstück angemessen bzw. eher gering ist. Es wird sodann in diesem Gutachten von einer **Nutzung als Einfamilienhaus** ausgegangen.

Für eine nachträgliche Genehmigung der Räume im Dachgeschoss zu Aufenthaltsräumen müssten mit entsprechenden Kosten für die Genehmigung und die Erstellung angeforderter Nachweise (Statik, Wärmeschutz, Fluchtwegsituation etc.) gerechnet werden.

Anmerkung:

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

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

1-geschossiges Ein- oder Zweifamilienhaus in Massivbauweise mit Mansard- und Satteldach (Mansardgiebeldach), voll unterkellert. Mit ausgebautem Mansardgeschoss und ggf. ausgebautem Dachgeschoss. Ursprünglich als Zweifamilienhaus erbaut, augenscheinlich heute als Einfamilienhaus genutzt.

Baujahr:

Ca. 1937

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 49/37 vom 10.08.1937 für die Errichtung eines **Zweifamilienwohnhausneubaus**.

Rohbauabnahme am 30.08.1937.

Gebrauchsabnahme am 01.10.1937.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 58/62 vom 28.03.1962 für den Einbau einer **Ölheizung**.

Gebrauchsabnahme am 22.01.1964.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Am Stadtwald 15* in Essen-Kettwig. Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus, erbaut ca. 1937 in Massivbauweise mit Mansard-Satteldach. Das Gebäude wurde giebelständig zur Straße erbaut. Der höher gelegene Hauseingang wird über eine Treppenanlage und Wegefläche mit Natursteinplattenbelag erschlossen. Im rechten Bereich eine Kellergarage, die sich hier nahezu ebenerdig zeigt.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf die Seiten-, bzw. Südostfassade. Innerhalb des Erkervorbaus befindet sich das Treppenhaus, belichtet über ein großes Buntglasfenster in Holzrahmen aus dem Baujahr. An der Vorder- und Rückfassade befinden sich ebenfalls Erkervorbauten im Erdgeschoss, an der Rückfassade zusätzlich ein darüber liegender Balkon. Die Rückfassade konnte nicht eingesehen werden. Im Vordergrund das Nachbargrundstück mit Garage als Grenzgebäude.



Bild 03
Übersichtsbild

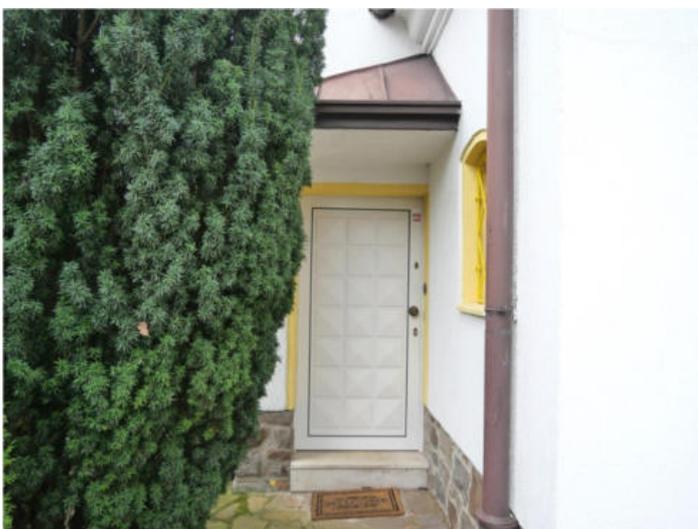
Blick auf den weiteren Verlauf des zu bewertenden Grundstücks nach Norden. Im Hintergrund das Wohnhaus. Der nördliche unbebaute Bereich zeigt sich als Waldfläche mit hohen Bäumen und einer Böschung zur Straße hin, oberhalb derer ein Maschendrahtzaun und eine Kirschlorbeerhecke gesetzt wurden. Im Vordergrund die nach Norden abfallende Straße *Am Stadtwald*.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf den nördlichen Eckbereich des Grundstücks. Linkerhand *Am Stadtwald*, rechterhand *Schumannstraße*.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf den nordwestlichen Grundstücksbereich, der von der *Schumannstraße* begrenzt wird. Auch hier zur Straße hin eine bewachsene Böschung und oberhalb ein Maschendrahtzaun sowie Büsche und Sträucher. Der höher gelegene Gartenbereich und die Rückfassade waren nicht einsehbar. Rechts im Bild die Grundstücksgrenze mit Nachbargebäude.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick auf den überdachten Hauseingang, der über eine Stufe mit Marmorplattenbelag begangen wird. Haustür aus Kunststoff mit Kassetten. Rechterhand ein Fenster mit Außenvergitterung, eventuell ein Badfenster.

Die Außenfassaden des Gebäudes wurden mit Strukturputz und Anstrich ausgestattet, der Sockelbereich mit Natursteinverkleidung.



Bild 07
Übersichtsbild

Blick nach links. Hier wurde eine Abgrenzung mit Gartentor aus Stahlrundrohren mit Stahlgitter zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin gesetzt. Zaun und Gartentor zeigen sich stark korrodiert.



Bild 08
Übersichtsbild

Blick über das Gartentor auf den nach hinten führenden Weg mit Betonsteinplattenbelag, augenscheinlich erneuert. Rechts und links Büsche.



Bild 09
Garage

Blick auf das Garagentor mit Kassettenprägung, vermutlich ein Schwingtor. Der Keramikplattenbelag im Zugangsbereich lässt den gleichen Bodenbelag innerhalb der Garage vermuten.

**Bild 10****Fenster Erdgeschoss**

Blick auf eines der großen Fenster im Erdgeschoss. Es handelt sich um alte Holzfenster mit Einfachverglasung. Die Faschen rings um die Fensteröffnung wurden mit Glattputz versehen und farblich abgesetzt.

**Bild 11****Fenster Mansardgeschoss**

Blick auf eines der Fenster im Obergeschoss, bzw. Mansardgeschoss. Hierbei könnte es sich um ältere Kunststoff-Fenster handeln. Zusätzlich wurden die Fenster hier mit Holzklappläden ausgestattet.

**Bild 12****Fenster Dachgeschoss**

Blick auf die seitliche Dachfläche. Die eingebauten Dachflächenfenster lassen vermuten, dass der Satteldachbereich oberhalb des Mansardgeschosses ggf. ausgebaut wurde.

Die Dacheindeckung mit glasierten Zementdachpfannen wurde augenscheinlich in den vergangenen Jahren erneuert.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

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.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Am Ortstermin konnte das Gebäude nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Folglich können keine gesicherten Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand des Objekts gemacht werden. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den Unterlagen der Bauakte und den von außen ersichtlichen Gegebenheiten.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Kellergeschoss:

Gem. Planunterlagen: Kellerflur, Heizkeller, Waschkeller mit Ausgang zur Rückseite, 2 Kellerräume mit Zugang über die Waschküche. Kellergarage, befahrbar von der Straßenseite und mit Tür zum Kellerflur.

Erdgeschoss (Hochparterre):

Hauseingang und Treppenhaus. Gem. Planunterlagen: Diele, Flur, WC, Küche, Speisezimmer (Wohnzimmer), sog. Herrenzimmer und Schlafzimmer.

Mansardgeschoss:

Treppenhaus. Gem. Planunterlagen: Bad, zugänglich vom Treppenhaus. Diele, Flur, WC, Küche, Speisezimmer (Wohnzimmer) mit rückseitigem Balkon und Schlafzimmer.

Dachgeschoss: Ausbaurzustand und Aufteilung unbekannt.

Spitzboden: Ausbaurzustand und Aufteilung unbekannt.

Rohbau:

Außenwände: Mauerwerk, im KG ca. 38 cm stark, im EG und DG 25 cm, lt. Planunterlagen.
Außenfassaden mit Strukturputz und Anstrich, Keller- und Sockelbereich mit Naturstein. Türen- und Fensterfaschen mit Glattputz. Giebel dreieck an Vorder- und Rückfassade mit Faserzementplattenverkleidung.

Innenwände: Mauerwerk, ca. 12 cm stark, lt. Planunterlagen.

Geschossdecken: Über dem KG Kiesbeton zwischen I-Trägern, in den Obergeschossen Holzbalken mit Einschub, gem. Baubeschreibung.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Mansard-Satteldach.

Dachdeckung: Glasiert Zementdachpfannen.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Kupfer.

Ausbau:

Treppen: Einläufige, teilw. gewendelte Treppe, vermutlich in Holzkonstruktion aus dem Baujahr.

Fußböden: Unbekannt.

Wände: Unbekannt.

Decken: Unbekannt.

Fenster: *KG:* Stahlkellerfenster in Kellerlichtschächten.
Treppenhaus: Im EG Holzfenster mit Einfachverglasung, Strukturglas, und Außenvergitterung. Im oberen Bereich Holzrahmen mit Bleiverglasung, Buntglas, Einfachverglasung.
Wohnbereiche: Im EG Holzfenster mit Einfachverglasung. Vermutliches Badfenster neben dem Eingang mit Strukturglas und Außenvergitterung. Im

- OG andersartige Fenster mit Holzklappläden, eventuell Kunststoff-Fenster. Dachflächenfenster im Mansardgeschoss. Dachlukenfenster im Spitzboden.
- Türen:** *Hauseingangstür:* Kunststofftür mit Kassetten.
Garagentor: Augenscheinlich Kunststofftor mit Kassettenprägung, vermutlich Schwingtor.
- Elektroinstallation:** Unbekannt.
- Heizung:** Unbekannt.
- Vermietungszustand:** Laut Aussagen der Eigentümerin wird das Objekt von ihrem Ehemann bewohnt.
- Barrierefreiheit:** Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
- Besondere Einrichtungen:**
- Alarmanlage.
 - Satellitenanlage.
- Besondere Bauteile:**
- Eingangsüberdachung. Vermutlich Kragplatte, unterseitig verputzt, mit Kupferblecheindeckung und Kastenrinne aus Kupfer.
 - Eingangsstufe mit Marmorverkleidung zum Hauseingang.
 - Kamin mit Faserzementplattenverkleidung und Abdeckung.
 - Rückwärtiger Balkon im Mansardgeschoss.
 - Leichte Dachüberstände.

Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK enthalten ist. Für diese besonderen Bauteile wird ein Zeitwert von **rd. 15.000 €** angesetzt (wertnicht kostenorientiert).

Baulicher Zustand:

Anmerkung: Da das zu bewertende Gebäude am Ortstermin nicht von innen besichtigt werden konnte, wird der bauliche Zustand dem äußere Anschein nach beschrieben. . Es können keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und tatsächlichen Zustand der Innenräume und der Rückfassade gemacht werden.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein freistehendes, eingeschossiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit ausgebautem Mansardgeschoss. Das Wohnhaus wurde etwa im Jahr 1937, ursprünglich als Zweifamilienhaus, in Massivbauweise mit Mansardgiebeldach erbaut und macht von außen einen gepflegten Eindruck. Die Dacheindeckung wurde in den vergangenen Jahren erneuert und die Fassaden gestrichen.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Fenster im Erdgeschoss sind alte Holzfenster mit Einfachverglasung und erneuerungsbedürftig.
- Die Fenster im Mansard- und Dachgeschoss machen einen neueren Eindruck, als die im Erdgeschoss. Genaues ließ sich jedoch von außen nicht erkennen. Es könnte sich auch hier um erneuerungsbedürftige Fenster handeln.
- Die Marmorplatte an der Eingangsstufe ist gerissen und instand zu setzen.
- Der Betonsteinplattenbelag der Garagenzufahrt hat sich gesetzt, viele Platten zeigen gerissen und verschoben. Der Belag ist instand zu setzen.
- Das Gartentor und der Zaun aus Stahlrundrohr und Stahlgitter zeigen sich stark korrodiert. Hier sind entsprechende Instandsetzungsarbeiten, evtl. eine Erneuerung notwendig.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

Zur Ermittlung der Wertminderung der vorgefundenen Mängel und Schäden 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 (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag, steuerliche Vorteile etc.).

Als **Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen** wird eine Wertminderung in Höhe von **ca. 10.000 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert, wert- nicht kostenorientiert). 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).

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.

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

Tatsächliches Baujahr:	1937
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2023:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des geschätzten Istzustandes:	30 Jahre

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem freistehenden Wohnhaus, zurückversetzt zur Straße hin bebaut. Das Gebäude befindet sich höher als das Straßenniveau, die Erschließung des Eingangs erfolgt über 5 Natursteinstufen und eine Wegefläche mit Natursteinplattenbelag. Der ebenfalls höher gelegen Vorgartenbereich zu beiden Seiten der Treppe und der Wegefläche wurde mit Büschen und Sträuchern angelegt und zur Straße hin mit abgerundeten Natursteinmauern begrenzt und gestützt.

Im rechten Gebäudebereich befindet sich eine Kellergarage, welche sich aufgrund der nach Norden hin abfallenden Straße hier nahezu ebenerdig zeigt. Die Zufahrtsfläche davor wurde mit Betonsteinplatten befestigt. Auch wurde der höher gelegene Grundstücksbereich rechts davon mit eine Natursteinmauer abgefangen.

Links neben dem Hauseingang befindet sich eine Abgrenzung mit Gartentor aus Stahlrundrohren und Stahlgitter zum hinteren Grundstücksbereich. Eine Wegefläche mit erneuertem Betonsteinplattenbelag, gesäumt von Büschen zu beiden Seiten, führt um das Haus herum in den rückwärtigen Grundstücksbereich, der am Ortstermin nicht einsehbar war.

Der nördliche unbebaute Grundstücksbereich, insbesondere Flurstücke 76 und 77, stellt sich als Waldfläche mit hohen alten Bäumen dar. Zu den Straßen *Am Stadtwald* und *Schumannstraße* besteht ringsum eine bewachsene Böschung, oberhalb derer ein Maschendrahtzaun und eine Kirschlorbeerhecke als Einfriedung des höher gelegenen Bereichs gesetzt wurde.

Insgesamt machen die Außenanlagen, vor allem im Bereich der Bebauung, einen sehr gepflegten Eindruck.

Wert der Außenanlagen, Zeitwert: Ca. 25.000 € (wert-, nicht kostenorientiert).

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 (BGF):

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

Wohnhaus

KG:	$8,35 * 9,60 + 3,50 * 1,50 + 2,00 * 3,75 + 1,40 * 2,90 =$	96,97 m ²
EG:	wie KG =	96,97 m ²
MG:	$8,35 * 9,60 + 1,40 * 2,90 =$	84,22 m ²
DG:	$ca. 6,80 * 9,60 =$	<u>65,28 m²</u>
		343,44 m ²
Bruttogrundfläche gesamt:		rd. 343,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der, der Hausakte der Stadt Essen entnommenen, Pläne ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. "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, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen."

Erdgeschoss:

Diele:	$1,40 * 2,40 =$	3,36 m ²
Herren Zimmer:	$3,73 * 2,00 + 3,00 * 1,50 =$	11,96 m ²
Schlafen:	$4,00 * 4,50 - 0,24 * 0,49 =$	17,88 m ²
Flur:	$2,00 * 1,50 =$	3,00 m ²
WC:	$1,38 * 1,50 =$	2,07 m ²
Küche:	$3,48 * 3,04 - 0,50 * 0,38 =$	10,39 m ²
Speise/Wohnen:	$4,48 * 4,25 + 3,25 * 2,00 =$	<u>25,54 m²</u>
		74,20 m ²

Bei Einfamilienhausnutzung wird das Vorpodest mit dazugerechnet:

$2,40 * ca. 1,00 =$	<u>2,40 m²</u>
	76,60 m ²
3% Putzabzug, * 0,97	74,30 m ²

Mansardgeschoss:

Diele:	$1,40 * 2,40 =$	3,36 m ²
Bad:	$3,10 * 2,00 =$	6,20 m ²
Schlafen:	$3,50 * 4,50 - 0,24 * 0,49 =$	15,63 m ²
Flur:	$1,90 * 1,50 =$	2,85 m ²
WC:	$1,00 * 1,50 =$	1,50 m ²
Küche:	$3,00 * 3,04 - 0,50 * 0,38 =$	8,93 m ²
Speise/Wohnen:	$4,48 * 3,75 =$	<u>16,80 m²</u>
		55,27 m ²
Balkon:	$3,25 * 2,00 * 0,50 =$	<u>3,25 m²</u>
		58,52 m ²

Bei Einfamilienhausnutzung wird das Vorpodest mit dazugerechnet:

$2,40 * \text{ca. } 1,00 =$	<u>2,40 m²</u>
	60,92 m ²
3% Putzabzug, * 0,97	59,09 m ²

Aufstellung der Wohnflächen

Erdgeschoss:	rd. 74,30 m ²	
Mansardgeschoss:	<u>rd. 59,09 m²</u>	
	133,39 m ²	133,39 m ²
Zzgl. Terrasse*:	$133,39 * 0,15 * 0,25 =$	<u>5,02 m²</u>
		138,39 m ²

*Tatsächliche Größe Terrasse unbekannt.

Wohnfläche gesamt: **rd. 138,00 m²**

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend zur Eigennutzung erworben.

Bei vorwiegend eigengenutzten, unvermieteten Häusern ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. 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.

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

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsübliche Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.
- Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird sowohl eine Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

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.

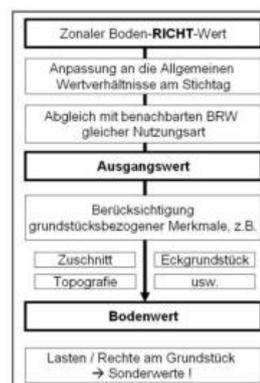
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende 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 17918 in Essen - Kettwig, Am Stadtwald 15, beträgt zum Stichtag 01.01.2023: **600,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche.
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei nach BauGB und KAG
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstückstiefe	=	40 m

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.

Die benachbarten Zonen liegen bei 510 bis 650 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone eingestuft werden kann. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **600 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

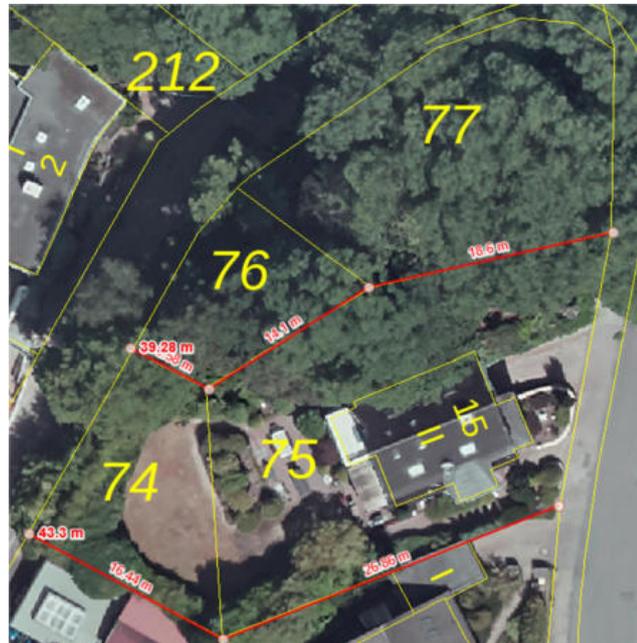
Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Hieraus ergibt sich eine Steigerung von rd. 5,5 %/Jahr.

Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2023 zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 eine Erhöhung um rd. 1,4 % nach oben:

$600 \text{ €/m}^2 * 1,014 = 608,40 \text{ €/m}^2$, rd. 608 €/m².

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes bei Gesamtveräußerung

Bei Betrachtung als Gesamtgrundstück bestehend aus den Flurstücken 74, 75, 76 und 77 ergibt sich das folgende Bild (aus tim.online.nrw.de)



Für die vorliegende Bewertung wird das zu bewertende Gesamtgrundstück in Teilflächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten gem. Bodenrichtwertableitung aufgeteilt. Es handelt sich gem. Entwicklungsstufe um: baureifes Land für die Flurstücke 74/75 und Waldfläche für die Flurstücke 76/77.

Baureifes Land: Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m. Es wird sodann für die **Flurstücke 74 / 75** in der Gesamtbetrachtung von dem vollen Bodenrichtwert ausgegangen mit einem Abschlag für die tlw. Überschreitung der Richtwerttiefe. Der Abschlag wird mit 5 % geschätzt: $0,95 * 608,00 \text{ €/m}^2 = 577,60$, rd. **578,00 €/m²**.

Die sich nördlich anschließende Waldfläche ist nicht notwendigerweise zu der bebauten Grundstücksfläche zugehörig oder dienlich. Die Flurstücke 74 und 75 haben mit insgesamt $(178 + 564) 742 \text{ m}^2$ eine ausreichende Größe für Haus- Garten- und Nebenflächen, auch für Grundstücke in sehr guter Lage.

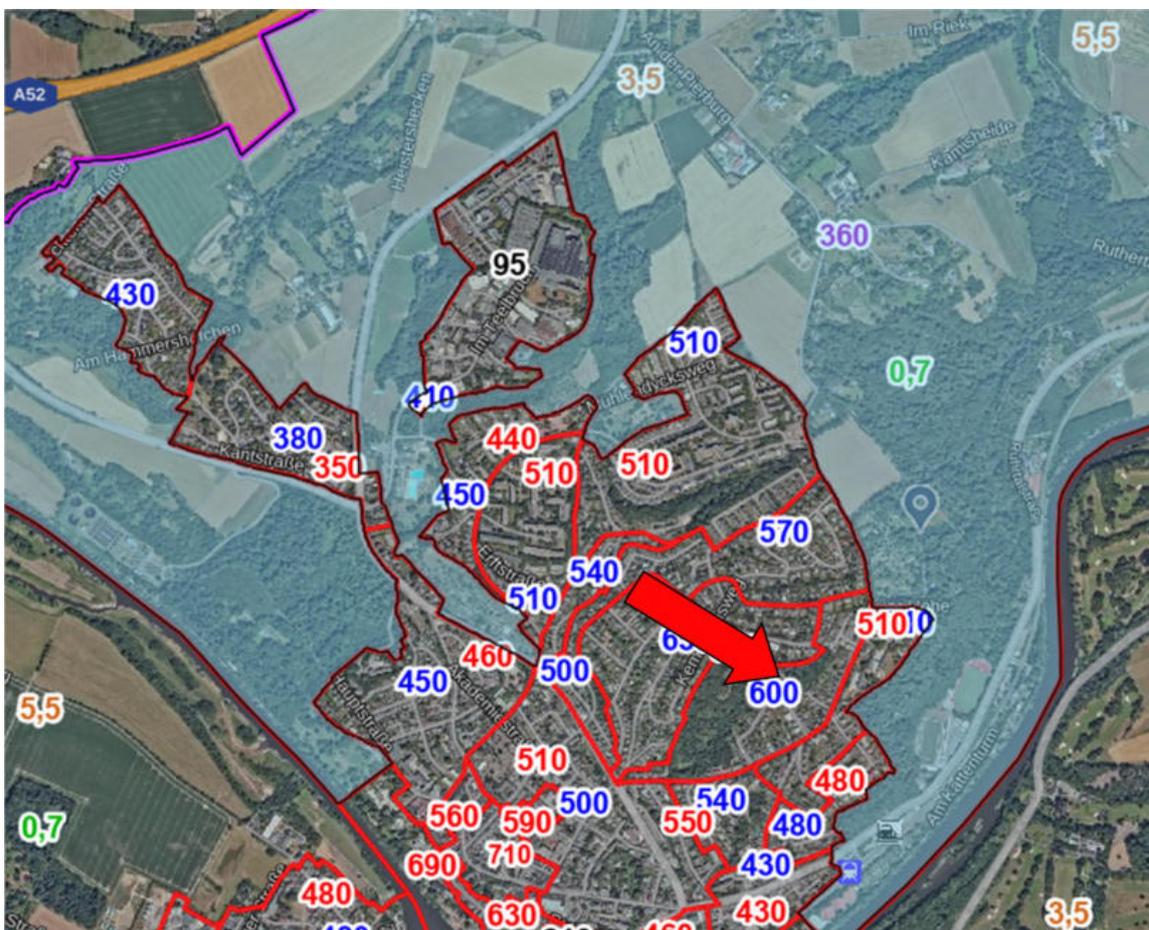
Dennoch ist ein etwas höherer Wert dieser Fläche als für eine abgetrennte reine Waldfläche gerechtfertigt, da diese dem Grundstückseigentümer alleinig zur Verfügung steht und er somit eine Verwertung der Bäume (z.B. als Kaminholz) oder als Distanzfläche zu anderen Grundstücken (Erhöhung Privatsphäre) nutzen kann. Es ist hier anzumerken, dass gem. Abt. II des Grundbuches der Eigentümer dazu verpflichtet ist, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten bzw. aufzuforsten und von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Bei den Flurstücken 76 und 77 handelt es sich weder um Bauland noch um Bauerwartungsland.

Von einer *Bauerwartung* kann nicht ausgegangen werden. Im Flächennutzungsplan, Flurkarte und im Grundbuch ist die zu bewertende Fläche als Waldfläche ausgewiesen. Es deuten keine Anzeichen des Planungsträgers auf eine Umwidmung des Grundstücks. Siehe auch Auszug aus Flächennutzungsplan, in der die Fläche als „Bereich zum Schutz der Natur“ und Wald gekennzeichnet ist:



Der bebaute Stadtteilbereich von Essen-Kettwig ist umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Siehe nachfolgend markierte Bodenrichtwertzone für diese nicht baulich zu nutzenden Flächen. Das zu bewertende Grundstück liegt zwar nicht in dieser Zone, jedoch nahe dieser Zone.



Es wurde hier in 3 unterschiedliche Qualitäten unterschieden:

Fläche der Forstwirtschaft, Bodenrichtwert in Höhe von	0,70 €/m ² ;
Fläche der Landwirtschaft, Grünland, Bodenrichtwert in Höhe von	3,50 €/m ² ;
Fläche der Landwirtschaft, Ackerland, Bodenrichtwert in Höhe von	5,50 €/m ² .

Seit 10 Jahren waren diese Werte unverändert, bis es im Jahre 2021 auf 2022 eine sprunghafte Veränderung gab (Erniedrigung für die forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte und Erhöhung für die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte). Seitdem ist eine Stagnation zu verzeichnen. Es wird nach dieser Korrektur von einer weiteren Stagnation ausgegangen, so dass keine zeitliche Anpassung zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen ist.

Fraglich ist, ob sich aufgrund der Nähe zu den bebauten Grundstücken eine höherwertigere Qualität ableiten lässt in Sinne von den "*Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft*". Siehe dazu Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023: "*Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (Außeragrарisch genutzte Freiflächen) sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen.*"

Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben.

Diese Flächen wurden auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet."

	Anzahl	Kaufpreis [€/m ²]			Fläche [m ²]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
Flächen ≤ 1.500 m²	143	19	5	110	410	80	1.443
Flächen > 1.500 m² und < 10.000 m²	37	10	2	36	2.820	1.510	9.860
Flächen ≥ 10.000 m²	10	8	1	31	15.460	10.120	34.690

Tabelle 4.5: Kaufpreise für außeragrарisch genutzte Freiflächen

Die Fläche von Flurstück 76/77 ist 495 m² groß (130 + 365).

Bei außeragrarisches genutzten Flächen mit einer Größe bis 1.500 m² wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 5 und 110 €/m² angegeben, wobei der Median bei 19 €/m² liegt bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 410 m².

Da das Grundstück im Ausstrahlungsbereich zu städtebaulicher Nutzung liegt und auch eine gute Verkehrsanbindung hat, sind zwei Kriterien für die Einordnung in die Qualität "Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft" gegeben. Durch die Bewaldung ist jedoch eine außeragrarisches Nutzung sehr schwierig.

Es kommen hier Käufer in Frage, die eine forstwirtschaftliche Nutzung betreiben möchten oder Personen mit Interesse an einer stark eingeschränkten Nutzung als Freizeitgrundstück (tlw. Hang, Bewaldung, Straßenlärm).

Der Wert wird im mittleren Bereich der außeragrarisches genutzten Freiflächen aufgrund der durchschnittlichen Flächengröße eingeordnet, = 19,00 €/m².

Anmerkung:

Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, sogenannter zusätzlicher Hausgarten), als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal am Ende der Verfahren zu berücksichtigen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Teilfläche 1: 742 m² * 578,00 €/m² = 428.876,00 €

Bodenwert, Teilfläche 1:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 429.000,00 €**

Teilfläche 2 (mit abweichender Grundstücksqualität, hier Waldfläche):

495 m² * 19,00 €/m² = 9.405,00 + **9.000,00 €**

3.2.3 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 75

Bei Einzelveräußerung von Flurstück 75 gelten dieselben Überlegungen wie für die Fläche Flurstück 74/75. Flurstück 75 hat mit 564 m² noch eine ausreichende Grundstücksgröße für eine Terrasse und einen kleineren Gartenbereich. Der 5%ige Abzug für die Übertiefe entfällt. Somit ist von 608,00 €/m² auszugehen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$564 \text{ m}^2 * 608,00 \text{ €/m}^2 = 342.912,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Flurstück 75:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 343.000,00 €**

3.2.4 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 74

Bei Einzelveräußerung von Flurstück 74 ist ein deutlicher Wertabzug aufgrund der kleinen Fläche und des Zuschnitts auf den Bodenrichtwert in Höhe von 608,00 €/m² zu tätigen. Alleine kann es nicht mit einem Wohnhaus bebaut werden (vergl. § 34 BauGB). Es kommen wenn überhaupt Garagengebäude in Betracht.

Garagengrundstücke werden mit 40 bis 60 % des Bodenrichtwertes gehandelt.

Aufgrund des hohen Bodenrichtwertes und ungünstigem Zuschnitt, außerdem Höhenversprung zur Straße hin, wird bei Einzelveräußerung von Flurstück 74 ein Wert von 40 % zum Bodenrichtwert angesetzt.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 wie folgt geschätzt:

$$178 \text{ m}^2 * 608,00 \text{ €/m}^2 * 0,40 = 43.289,60 \text{ €}$$

Bodenwert, Flurstück 74:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 43.000,00 €**

3.2.5 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 76

Bei Einzelveräußerung von Flurstück 76 gelten dieselben Überlegungen wie für die Fläche Flurstück 76/77. Jedoch besteht in diesem Falle kein Zusammenhang mit einer bebauten Fläche. Der Wert für reine Waldfläche läge in der Lage bei 0,70 bis 3,50 €/m². Eine Nutzung als Freizeitgrundstück, welches den Wert von 19 €/m² rechtfertigen würde, ist eher unwahrscheinlich. Es gibt direkt gegen über Waldfläche, die zur Freizeitnutzung in Frage kommt. Bei getrenntem Erwerb müsste ein Parkplatz gefunden werden. Außerdem sind Aufwand und Kosten für die Baumpflege aufzubringen. Es wird hier aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet ein Wert am unteren Ende für besondere Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, = 5 €/m² angesetzt.

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungstichtag 29.03.2023 wie folgt geschätzt:

$$130 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ €/m}^2 = 650,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Flurstück 76:

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag) **rd. 700,00 €**

3.2.6 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 77

Für Flurstück 77 gelten analoge Ausführungen wie für Flurstück 76.

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungstichtag 29.03.2023 wie folgt geschätzt:

$$365 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ €/m}^2 = 1.825,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Flurstück 77:

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag) **rd. 1.800,00 €**

3.3 Sachwertermittlung

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Markt-verhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des 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) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (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.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2023 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.

3.3.1 Sachwert bei Gesamtveräußerung

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche	343,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),	720 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,764
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,764	1.270,08 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 343,00 m ² x 1.270,08 €/m ²	435.637,44 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 30 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,375	163.364,04 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 15.000,00 €
	178.364,04 €
Gebäudewert des Einfamilienhauses	rd. 178.000,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Einfamilienhaus	178.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 25.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	203.000,00 €
Bodenwert	+ 429.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	632.000,00 €

Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenmittelhäuser bei 1,48 mit einer Standardabweichung von 0,28. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,48 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von 340.000 €. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 630.000 € liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor deutlich niedriger, jedoch liegt das Grundstück in sehr guter Lage, was den Abzug wiederum dämpft.

3.4 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.</p> <p><u>Wohnfläche (WF)</u></p> <p>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.</p> <p><u>Nutzfläche (NF)</u></p> <p>i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)</p>
Rohrertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p><u>Wohnnutzung</u></p> <p>Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u></p> <p>Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „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.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.</p>
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.</p>
Terrassen	<p>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.</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre</p>

Restnutzungsdauer	<p>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.</p> <p><u>Minimale Restnutzungsdauer</u> der ausgewerteten Objekte: Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre</p>
Bodenwert	<p>Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des zum Kaufvertragsdatum gültigen Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).</p>

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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Essen bei 0,9 % bei einer Standardabweichung von 1,2.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes 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)."

Es 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 zu bewertende Einfamilienhaus wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,1 %** geschätzt (Altbestand, Lageklasse 5, Preisentwicklung, Unsicherheit ggf. Renovierungsaufwand).

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 nach einer umfangreichen fiktiven Instandsetzung des Gebäudes bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **30 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Ertragswert bei Gesamtveräußerung

Das Einfamilienhaus wird laut Aussage der Eigentümerin von ihrem Ehemann genutzt. Erträge werden angeblich nicht erzielt.

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model 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.

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 1937): **rd. 6,65 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 5 gem. Anlage Mietspiegel) * 1,15

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3: * 1,02

Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4: * 1,10

Einfluss der sonstigen Gegebenheiten
Einfamilienhaus, großes Grundstück * 1,15

Mietwert:

$6,65 \text{ €} * 1,15 * 1,02 * 1,10 * 1,15 = 9,87 \text{ €/m}^2$ **rd. 9,90 €/m²**

Es wird gemäß Modell des GAA Essen von der marktüblichen Miete ausgegangen. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandhaltungsrückstau in Höhe von 10.000 €** abgezogen und der Wert des **Waldgrundstücks in Höhe von 9.000 €** hinzugerechnet.

Für die Garageneinstellplätze beträgt die ortsübliche Miete in der Lage 60 €/ Stellplatz.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

Ein familienhaus	138,00	9,90	1.366,20	16.394,40
Garagen	1,00	60,00	60,00	720,00
				17.114,40

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**17.114,40 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

312 €/Einfamilienhaus gem. GMB Essen = - 312,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

12,20 €/m² Wohnfläche (138,00 m²) + 69,00 €/Garage
gem. GMB Essen = - 1.683,60 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge gem. GMB Essen = - 342,29 €

- 2.337,89 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt:

- 2.337,89 €

Jährlicher Reinertrag:

14.776,51 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

1,1 % * 429.000,00 €

- 4.719,00 €

Ertrag des Einfamilienhauses

10.057,51 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 30 Jahre

Vervielfältiger

* 25,435

bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 1,1 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen

255.812,82 €

Bodenwert

+ 429.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

684.812,82 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

+ Teilfläche 2, Waldfläche (sh. Seite 36)

+ 9.000,00 €

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 24-25)

- 10.000,00 €

683.812,82 €

Ertragswert bei Gesamtveräußerung**Flurstücke 74,75,76,77****rd. 684.000,00 €**

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 bei Gesamtveräußerung Flurstücke 74,75,76,77

Der Ertragswert wurde mit rd. 684.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 694.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen überwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben.

Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert bei Gesamtveräußerung vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 690.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein freistehendes, eingeschossiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit ausgebautem Mansardgeschoss. Das Wohnhaus wurde etwa im Jahr 1937, ursprünglich als Zweifamilienhaus, in Massivbauweise mit Mansardgiebeldach erbaut und macht von außen einen gepflegten Eindruck. Die Dacheindeckung wurde in den vergangenen Jahren augenscheinlich erneuert und die Fassaden gestrichen. Die Fenster sind älteren Datums, insbesondere im Erdgeschoss. Hier befinden sich noch alte Holzfenster mit Einfachverglasung, die zu erneuern sind. Die anhand der Unterlagen errechnete Wohnfläche beträgt rd. 138 m², die Grundstücksfläche aller Flurstücke beträgt 1.237 m².

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Nach Absprache mit dem Amtsgericht Essen wurde das Objekt dem äußeren Anschein nach und auf der Grundlage der greifbaren Unterlagen bewertet.

Die Wertminderung aufgrund der ersichtlichen Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten 10.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen. Die Waldflächen Flurstück 76/77 wurden bei Gesamtveräußerung mit rd. 9.000 € hinzugerechnet.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in 45219 Essen, **Am Stadtwald 15**, Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstücke 74, 75, 76, 77, Grundbuch von Kettwig Blatt 2401, wird zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 mit gerundet

690.000,00 €

in Worten: sechshundertneunzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 40,3, rd. 5.000 €/m² bei 138 m² Wohnfläche).

Dieser Wert liegt oberhalb der durchschnittlichen Werte des Gutachterausschuss Essen, sh. nachfolgende Auszüge aus GMB Essen 2023 Anzumerken ist, dass die relativen Werte aufgrund des hohen Bodenwertes höher ausfallen. Auf der nächsten Seite Auszug aus dem Preisspiegel des RDM Essen 2023.

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
Kettwig						
Anzahl	≤ 3	22	26	12	—	
Median-KP [€/m²WF]	4.016	3.768	3.614	4.408	—	
Max-KP [€/m ² WF]	—	5.625	5.427	6.353	—	
Min-KP [€/m ² WF]	—	2.076	1.272	3.047	—	
StAbw-KP [€/m ² WF]	—	1.148	1.024	1.013	—	
Median-WF [m ²]	119	158	165	170	—	
Median-Gfl [m ²]	583	813	436	334	—	
Median-Baujahr	1906	1964	1980	2005	—	

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	0,9	1,2	0,9	-1,7	3,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	15	37	20	75
Bewirtschaftungskosten [%]	16,4	2,8	16,0	10,0	23,0
Rohertragsvervielfältiger	36,8	9,4	36,4	19,1	67,5
Miete [€/m ²]	8,42	1,41	8,29	5,80	12,56
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.733	1.170	3.642	1.620	7.403
Wohnfläche [m ²]	154	49	141	64	360

Tabelle 5.5: Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Frei stehende Eigenheime (inkl. ortsüblich großem Grundstück und Garage)				
Gesamtpreis in €, je nach Wohnwert*				
Stadt	einfach (ca. 115 m ²)	mittel (ca. 125 m ²)	gut (ca. 150 m ²)	sehr gut (ca. 200 m ²)
Essen	250.000,-	350.000,-	550.000,-	850.000,-

3.5.2 Einzelverkehrswerte fiktiv für das Zwangsversteigerungsverfahren

Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §61 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten ist. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Marktverhalten. Die ermittelten Verkehrswerte stellen einen rein fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren dar.

Verkehrswert Flurstück 74

Das Flurstück 74 ist einzeln nicht mit einem Wohngebäude bebaubar. Es kommt nur eine Nutzung als Garagen- oder Stellplatzgrundstück in Frage. Die Zugänglichkeit ist zudem aufgrund des Geländeversprungs zur Straße hin, erschwert.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 45219 Essen, **Schumannstraße**, Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 74, Grundbuch von Kettwig Blatt 2401, wird zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 mit gerundet

43.000,00 €

in Worten: dreiundvierzigtausend Euro geschätzt.

Verkehrswert Flurstück 75

Bei Einzelveräußerung von Flurstück 75 entfällt vor allem der Bodenwert von Flurstück 74, womit dann nur noch eine Grundstücksfläche von 564 m² zur Verfügung stünde. Es wurde intern eine separate Ertrags- und Sachwertberechnung durchgeführt. Mit ansonsten gleichen Parametern (außer Bodenwert 343.000 €, Sachwertfaktor 1,15) ergaben sich die folgenden Werte

Der Ertragswert wurde mit rd. 626.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 618.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in 45219 Essen, **Am Stadtwald 15**, Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 75, Grundbuch von Kettwig Blatt 2401, wird zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 mit gerundet

620.000,00 €

in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 36,2, rd. 4.500 €/m² bei 138 m² Wohnfläche).

Verkehrswert Flurstück 76

Das Flurstück 76 ist ein kleines Waldgrundstück von 130 m². Eine Einzel-Veräußerung ist schwierig, die Marktgängigkeit alleine stark in Frage gestellt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 45219 Essen, **Schumannstraße**, Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 76, Grundbuch von Kettwig Blatt 2401, wird zum Wertermittlungstichtag 29.03.2023 mit gerundet

700,00 €

in Worten: siebenhundert Euro geschätzt.

Verkehrswert Flurstück 77

Das Flurstück 77 ist ein kleines Waldgrundstück von 365 m². Eine Einzel-Veräußerung ist schwierig, die Marktgängigkeit alleine stark in Frage gestellt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 45219 Essen, **Schumannstraße**, Gemarkung Kettwig, Flur 67, Flurstück 77, Grundbuch von Kettwig Blatt 2401, wird zum Wertermittlungstichtag 29.03.2023 mit gerundet

1.800,00 €

in Worten: eintausend achthundert Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 01.06.2023

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, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

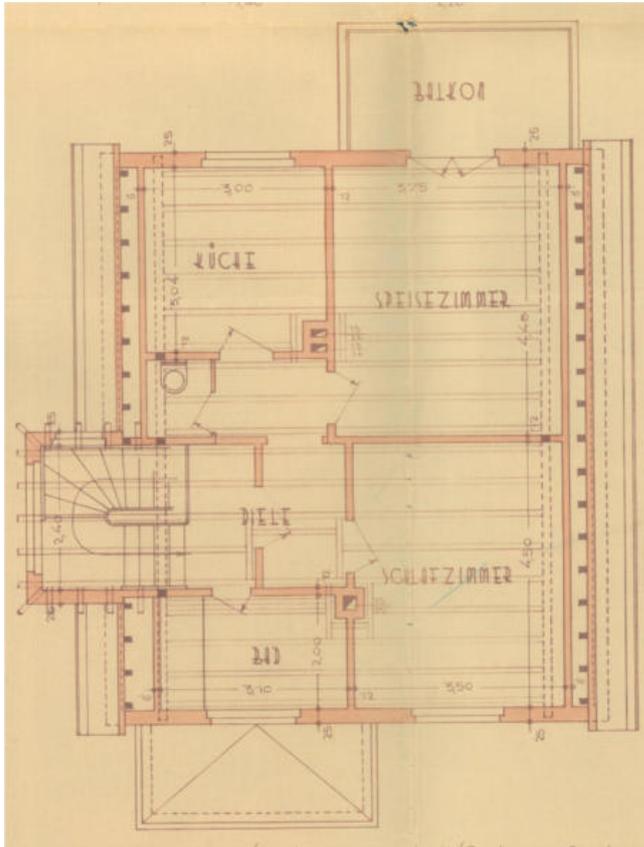
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

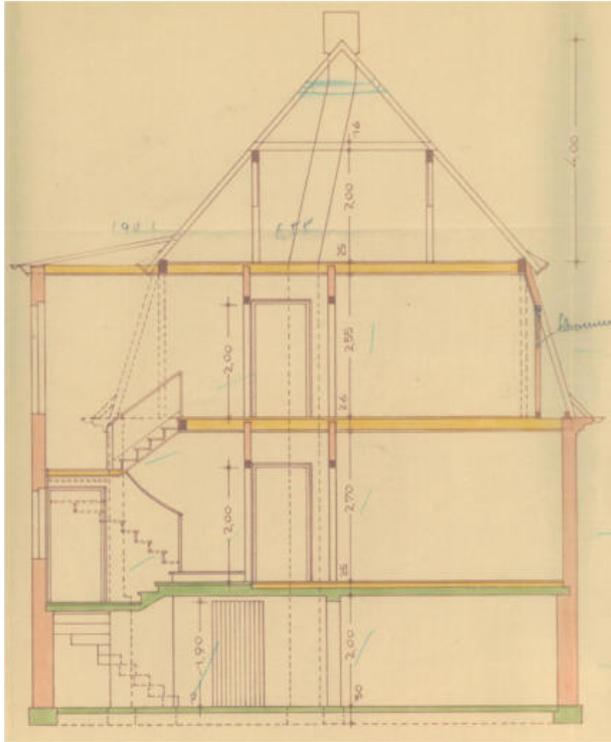
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 4



Grundriss Obergeschoss / Mansardgeschoss

Anlage 5



Gebäudeschnitt

Anlage 6

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

das oben angegebene Grundstück liegt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

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 wäre in dieser Sache daher gegebenenfalls an die Bergwerkseigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolger zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden.

In das Berggrundbuch sind für die erloschenen Bergwerksfelder keine Bergwerkseigentümer bzw. Rechtsnachfolger eingetragen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen zur bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung nachfolgendes mit.

Das Grundstück liegt über

- dem hier stark gestörten Steinkohlegebirge (Karbon),
- einem Bereich des Karbons, der begrenzt wird durch
 - den südwestlich gelegenen „Kettwiger Abbruch“ (einer „Querstörung“ mit vorwiegend vertikaler Bewegung) in ca. 240m Entfernung,
 - eine nordöstlich gelegene (namenlose) Querstörung mit vorwiegend vertikaler Bewegung in ca. 100m Entfernung und
 - eine Verwerfung in ca. 60m (nahem) Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze,

- dem Nordflügel zu einer tektonischen Störung (Mulde),
- Gebirgsschichten, die mit bis zu 30° nach Südosten einfallen, in denen Steinkohlenflöze eingelagert sind,
- einer das Karbon geringmächtig überdeckenden in seiner Zusammensetzung hier nicht bekannten Lockermassenschicht,
- einer (konstruierten) Ausbisslinie eines Steinkohlenflözes, welche bis in den nordöstlichen Grundstücksbereich (Flurstücke 76 und 77) verläuft,
- Einflussbereichen der ehemaligen Bergwerke „Schmachtenberg I“ und „Die Kanzel“.

In den hier vorliegenden Unterlagen sind im weiteren Umfeld des Auskunftsbereichs

- Pingen (Kohlengrabungen),
- Halden,
- Tagesbruchereignisse, deren bergbauliche Verursachung nicht auszuschließen sind,

eingetragen.

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert.

Ich gebe folgenden allgemeinen Hinweis zum Einwirken des Bergbaus:

- Nach allgemeingültiger Lehrmeinung ist bei flächigem Abbau und einem Schichteneinfallen bis 75° eine ungestörte Felsgesteinschicht mit einer Mächtigkeit von 17m ausreichend gegen Tagesbruchgefahr.

Ich gebe folgenden konkreten Hinweis zum Einwirken des Bergbaus:

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

XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX