

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.

20.04.2023

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

Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäftsnummer: 180 K 055-57/22



Objekte:

2 Teileigentume und 1 Wohnungseigentum an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Katernberger Straße 2, Meybuschhof, 45327 Essen, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 288, gelegen im EG, 2. OG und DG (siehe nächste Seite)

Wertermittlungstichtag
(= Qualitätsstichtag):

24.02.2023

- 180 K 055/22 91,665 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 1** des Aufteilungsplanes, Ladenlokal, gelegen im EG und Kellerraum gemäß Aufteilungsplan
Teileigentumsgrundbuch von Katernberg Blatt 6144
Verkehrswert: 76.000,00 Euro
- 180 K 056/22 159,361 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 6** des Aufteilungsplanes, Wohnung, gelegen im 2. OG und dem Kellerraum gemäß Aufteilungsplan
Wohnungsgrundbuch von Katernberg Blatt 6149
Verkehrswert: 162.000,00 Euro
- 180 K 057/22 114,049 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 7** des Aufteilungsplanes, Abstellräume, gelegen im DG und dem Kellerraum gemäß Aufteilungsplan
Teileigentumsgrundbuch von Katernberg Blatt 6150
Verkehrswert: 37.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	4
B. Grundlagen	5
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	22
2.1 Fotoreportage	23
2.2 Ausführung und Ausstattung	30
2.3 Massen und Flächen	39
3. Verkehrswertermittlung	41
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	41
3.2 Bodenwertermittlung	43
3.2.1 Bodenrichtwert	43
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	45
3.3 Ertragswertermittlung	47
3.3.1 Ertragswert	52
3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 1	53
3.3.3 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 6	56
3.3.4 Ertragswert des Teileigentums Nr. 7	58
3.4 Sachwertermittlung	61
3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 1	64
3.4.2 Sachwert des Teileigentums Nr. 7	66
3.5 Vergleichswertermittlung	68
3.5.1 Immobilienrichtwert	71
3.5.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 6	72
3.6 Verkehrswerte	73
3.6.1 Verkehrswert Teileigentum Nr. 1	73
3.6.2 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 6	74
3.6.3 Verkehrswert Teileigentum Nr. 7	75

Anlagen

Literaturverzeichnis, Grundrisse, Schnitt, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 12.12.2022, Geschäftsnr. 180 K 055-57/22:

In den Verfahren zur Zwangsversteigerung der Teileigentum bzw.
Wohnungseigentumsrechte

Grundbuchbezeichnung:

Teileigentumsgrundbuch von Katernberg Blatt 6144

Lfd. Nr. 1 BV: 91,665/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 288, Gebäude- und Freifläche,
Katernberger Str. 2, Meybuschhof, Größe: 7,04 a, verbunden mit dem
Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplanes 180 K 055/22

Wohnungsgrundbuch von Katernberg Blatt 6149

Lfd. Nr. 1 BV: 159,361/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 288, Gebäude- und Freifläche,
Katernberger Str. 2, Meybuschhof, Größe: 7,04 a, verbunden mit dem
Sondereigentum Nr. 6 des Aufteilungsplanes 180 K 056/22

Teileigentumsgrundbuch von Katernberg Blatt 6150

Lfd. Nr. 1 BV: 114,049/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 288, Gebäude- und Freifläche,
Katernberger Str. 2, Meybuschhof, Größe: 7,04 a, verbunden mit dem
Sondereigentum Nr. 7 des Aufteilungsplanes 180 K 057/22

Eigentümer:

soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten

Sachverständigen Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstraße 94, 45478
Mülheim/Ruhr eingeholt werden (§ 74 a Abs. 5 ZVG).

Das Gutachten soll den Wert jedes Wohn- bzw. des Teileigentums gesondert
ausweisen.

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Tiefbauamt der Stadt Essen vom 16.03.2023.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 07.03.2023.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 22.01.2019.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.01.2023.
 - 1.6 Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Katernberg, Blatt 6144, 6149, 6150, jeweils vom 09.11.2022.
 - 1.7 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
 - 1.8 Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. J 838/2016 vom 14.10.2016 und zugehörige Aufteilungspläne.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
 - 1.10 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.11 Immobilienrichtwert für die betreffende Zone.
 - 1.12 Einsicht in die Hausakte der Stadt Essen.
 - 1.13 Diverse Mietspiegel für Gewerbeflächen, u.a. RDM, IVD, immopromeo.
 - 1.14 Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.
2. Eigentümer:
3. Eine Hausverwaltung, falls vorhanden, war nicht ermittelbar.
4. Durchgeführter Ortstermin:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 24.02.2023:
Teilnehmer:
Mieter anderer Wohnung
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger.
Es konnten an dem Ortstermin das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 im EG sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 6 im 2. OG besichtigt werden. Ebenso die Vorder- und Rückseite des Hauses, die Außenanlagen sowie das Treppenhaus. Der Keller konnte aus Sicherheitsgründen nicht besichtigt werden. Das zu bewertende Teileigentum Nr. 7 im DG konnte nicht besichtigt werden, da an dem vereinbarten Termin niemand öffnete.

- 4.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herr Ingo Heppner erstellt wurden: Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung, Fotoreportage.
5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 24.02.2023 festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 80 Seiten. Hierin sind 2 Anlagen mit 4 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590 000 Einwohner).

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



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

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. Essen Katernberg, an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen.

Katernberg liegt im nordöstlichen Teil von Essen. Weiter nordöstlich liegt die Stadt Gelsenkirchen. In Katernberg befindet sich ein Teil der Zeche Zollverein, die 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt wurde. Aus diesem Grund liegen hier auch zahlreiche Bergarbeitersiedlungen und Halden. Der Stadtteil ist regelrecht um die Zeche herumgewachsen. 2006 erbaute man unmittelbar neben der Zeche den Zollverein-Kubus, Zentrum für Kunst und Kultur.

Entfernungen zum zu bewertenden Grundstück:

Stadtzentrum von Essen: ca. 5,5 km.

Hauptbahnhof: ca. 7,1 km.

Nach Norden zur Autobahnauffahrt A 42 an der Anschlussstelle Gelsenkirchen - Heßler sind es ca. 2,5 km und nach Süden in 4,8 km Entfernung auf die A40 an der Anschlussstelle Essen-Kray.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Lageklasse 1 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 0,94).

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt auf der Katernberger Straße. Die zu bewertenden Wohn- und Teileigentume befinden sich direkt im Stadtteilzentrum von Katernberg.

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

Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung. Im hinteren Grundstücksbereich wurden ein zweigeschossiger Anbau sowie ein weiterer eingeschossiger Anbau errichtet.

Auf der Straßenseite des zu bewertenden Grundstücks befinden sich hauptsächlich Gebäude gleicher Bauart, Wohn- und Geschäftshäuser.

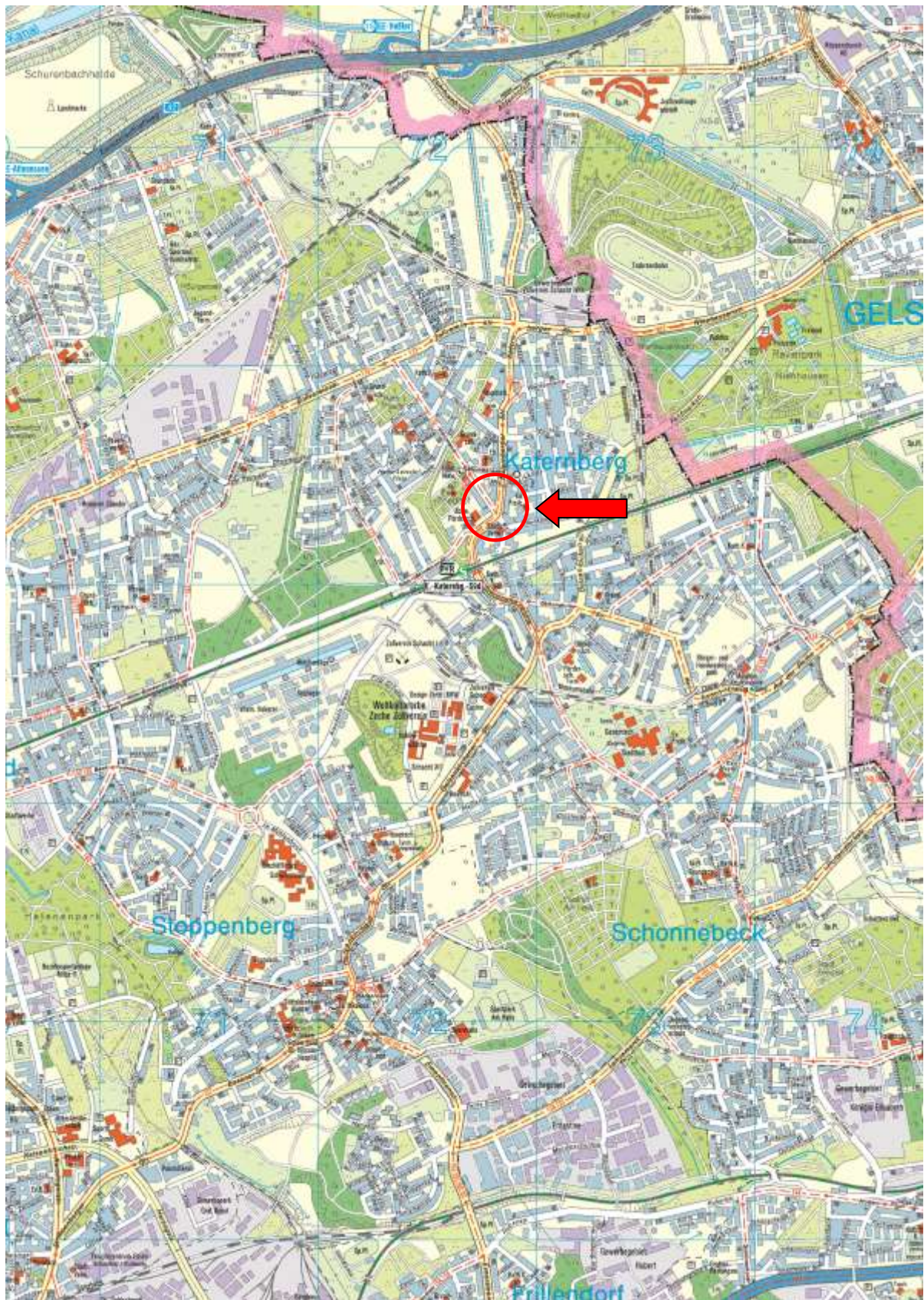
Immissionen:

Bei der Katernberger Straße handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße, die durch das Stadtteilzentrum führt, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel mehr als 75 dB(A) für den Straßenlärm. Das betrifft jedoch nur die Vorderfassade.



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



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

1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 288, eingefügt:



Flurstück 288:

Straßenfront:	Ca. 11,00 m zur <i>Katernberger Straße</i> .
	Ca. 7 m zur Straße <i>Meybuschhof</i>
Mittlere Breite:	Ca. 9,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 45,00 m.
Grundstücksgröße:	704 m ² , gesamtes Grundstück.
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Katernberger Straße</i> : Öffentliche Straße.
	<i>Meybuschhof</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Katernberger Straße</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn; beiderseitige Gehwege. Parkmöglichkeiten sind nicht vorhanden.
	<i>Meybuschhof</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn; beiderseitige Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Parkbuchten.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die Anliegerfronten zur <i>Katernberger Straße</i> , <i>Meybuschhof</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen für die Teilanlage Oberflächenentwässerung vor. Eine Fertigstellung bzw. Endabrechnung ist jedoch noch nicht absehbar.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es handelt sich um ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss als Mittelhaus einer geschlossenen

Bebauung. Links und rechts schließen sich Häuser gleicher Bauart an. Das Gebäude wurde direkt an den öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde der zweigeschossige Anbau teilweise an der linken Grundstücksgrenze errichtet. Der daran anschließende eingeschossige Anbau ist komplett an der Grundstücksgrenze errichtet worden. Die rückwärtige Hofffläche bildet zusammen mit der Hofffläche des angrenzenden Flurstücks 286 eine Einheit und wird auch über eine Hausdurchfahrt auf dem Flurstück 286 erschlossen. Hier sind entsprechende Wege- und Nutzungsrechte eingetragen (siehe Seite 13).

Anmerkung:

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuches von Katernberg Blatt 6144:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Katernberg		Blatt 6144		Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer der Grundstücke	Beitrag des Grundstücks zum Grundstücken	Bestimmung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Ortsteil)	Flur	Parzelle	Wohnsitzart und Lage		
		1	2	3	4	5	7a
1		an dem Grundstück:					
		61,465/1000 Miteigentumsanteil		288	Gebäude- und Freifläche, Katernberger Str. 2, Meybuschhof	7	06
		verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans.					
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6144 bis 6150).					
		Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einkerbung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
		Bezug: Bewilligung vom 14.10.2016 (UR-Nr. J 838/2016, Notar Wilfried Janssen, Berlin).					
		Von Blatt 543 hierher Übertragen am 28.11.2016.					
		Eggers					
2/zu 1		Grunddienstbarkeit (Nüßerecht) in Katernberg Blatt 543 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 1.					
3/zu 1		Grunddienstbarkeit (Raumbenutzungsrecht) in Katernberg Blatt 543 auf Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2.					

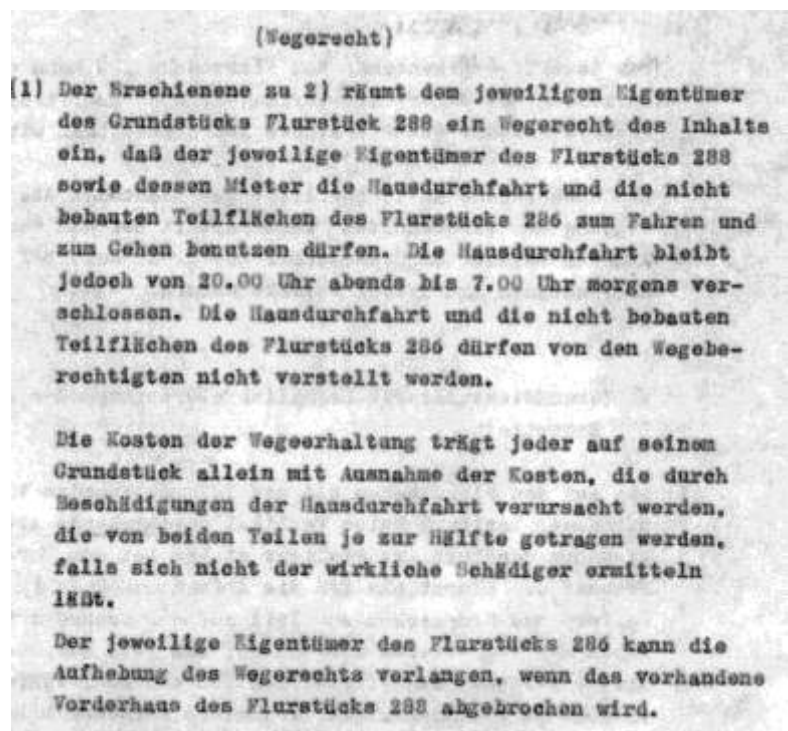
Die Grundbücher Nr. 6 und Nr. 7 haben den gleichen Wortlaut mit den entsprechenden Anteilen und Nummern.

Herrschvermerke:

Bei den Eintragungen handelt es sich unter anderem um ein Wegerecht und ein Raumbenutzungsrecht.

Das Wegerecht berechtigt die gemeinsame Nutzung der aus dem Flurstück 288 (zu bewertendes Grundstück) und dem Nachbarflurstück 286 bestehenden Hofffläche sowie die Zufahrt vom öffentlichen Verkehrsraum über das Flurstück 288.

Auszug aus der Bewilligung Nr. 11/1968 vom 12.2.1968:



Dadurch, dass die rückwärtige Grundstücksfläche über eine Durchfahrt auf dem Nachbarflurstück 286 begangen und befahren werden kann, hat das zu bewertende Grundstück den Vorteil, dass es auf seiner Fläche keine Durchfahrt herstellen musste und die hinteren 1- und 2-geschossige Bebauung somit auch angefahren werden können (z.B. für Anlieferung, Parkplatz etc.). Das Wegerecht endet mit Abbruch des zu bewertenden Gebäudes. S wird davon ausgegangen, dass das Gebäude auch nach der rechnerischen Restnutzungsdauer erhalten wird, jedoch verbleibt diesbezüglich ein Unsicher-

heitsfaktor. Es gäbe sodann einen Wertvorteil, der sich in einem faktischen Zuwachs zum Bodenwert bemerkbar macht. Da es sich jedoch um Sondereigentume handelt, dessen Bodenwertanteile nur einen untergeordneten Werteinfluss haben, haben diese Überbauten für die zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentume **keine Wertauswirkung über die Bodenwertanteile.**

Raumbenutzungsrecht:

Ein Teil des zu bewertenden Gebäudes wurde auf dem Flurstück 287 errichtet. Es handelt sich um einen sogenannten Überbau. Gemäß Bewilligung Nr. 11/1968 vom 12.2.1968 darf dieser Bereich kostenlos genutzt werden.

Auszug aus der Bewilligung:

§ 3
(Grunddienstbarkeit bezüglich überspringender Bauteile)

(1) Die auf den Flurstücken 286 und 287 bestehenden Vorderhäuser besitzen keine vertikal durchgehende Abgrenzung voneinander; vielmehr stehen bei dem Vorderhaus des Flurstücks 288 die Abgrenzungswände im Keller- und Erdgeschoß zum Teil auf der Grenze zwischen den Flurstücken 286 und 287 zum Teil auf der Grenze zwischen den Flurstücken 286 und 288, während in den Obergeschossen die Trennwände zwischen beiden

Häusern auf den Grenzen des Flurstücks 288 zu den Flurstücken 287 und 286 stehen.

Mit Rücksicht auf dieses Verspringen der Wände zwischen beiden Häusern vereinbaren die Erschienenen zu 1) und 2) folgende Grunddienstbarkeit:

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 288 ist berechtigt, die Raumteile des auf diesem Flurstück errichteten Vorderhauses, die im Erd- und Kellergeschoß auf das Flurstück 287 übergreifen, entsprechend der bisherigen Bebauung weiterhin kostenlos zu benutzen. Dieses Benutzungsrecht dauert solange an, bis die auf den Flurstücken 288, 287 und 286 bestehenden Vorderhäuser abgebrochen worden sind.

Die Instandhaltung der auf dem Flurstück 287 stehenden Bauteile wird in der Weise verteilt, daß der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 288 die Außenwände vorn und hinten, der jeweilige Eigentümer der Flurstücke 286 und 287 dagegen das Dach der auf dem Flurstück 287 stehenden Gebäudeteile in Ordnung zu halten hat, während die Innenwände instandzuhalten sind von demjenigen Eigentümer, dem diese Raumteile dienen.

Die überbaute Fläche beträgt im KG und im EG ca. 12 m² auf Flurstück 287 und ca. 2 m² auf Flurstück 286. In den Obergeschossen ist nur ein Überbau von 2 m² auf Flurstück 286 vorhanden (gem. Planunterlagen zur Teilungserklärung).



Die Eigentümer der überbauten Flurstücke hätten ein Recht auf eine Überbaurente, was jedoch durch die Bewilligung ausgeschlossen wurde. Somit ist eine Wertminderung nicht zu untersuchen. Eine Werterhöhung ist jedoch gegeben; faktisch ist das zu bewertende Grundstück somit um ca. 14 m² größer (ab OGs um 2 m²).

Die Werterhöhung zeigt sich zum einen im Bodenwert. Da es sich jedoch um Sondereigentume handelt, dessen Bodenwertanteile nur einen untergeordneten Werteinfluss haben, haben diese Überbauten für die zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentume **keine Wertauswirkung über die Bodenwertanteile.**

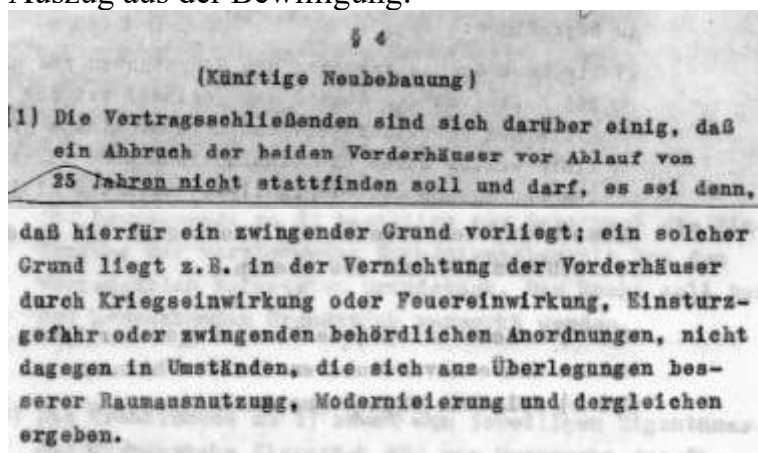
Über die Nutzflächen gibt es eine Werterhöhung in der Art, dass die von den Nachbarflurstücken genutzten Flächen in die jeweiligen Nutzflächen der Sondereigentume mit eingerechnet werden.

In **Abteilung II** der Grundbücher von Katernberg Blatt 6144, 6149 und 6150 bestehen, abgesehen von den Eintragungen der Zwangsversteigerung jeweils folgende Eintragungen:

Anteigensitz Essen		Grundbuch von Katernberg	Blatt 5144	Abteilung
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Belastungsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Katernberg Flur 17 Flurstück 286 (Blatt 543 BV Nr. 1); Bezug: Bewilligung vom 12.02.1968. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 14.02.1969 und mit den belasteten Miteigentumsanteilen von Katernberg 542 hierher übertragen am 28.11.2016. Eggers		
2	1	Grunddienstbarkeit (befristetes Verbot des Abbruchs des bestehenden Gebäudes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Katernberg Flur 17 Flurstück 286 (Blatt 543 BV Nr. 1); Bezug: Bewilligung vom 12.02.1968. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 14.02.1969 und mit den belasteten Miteigentumsanteilen von Katernberg 542 hierher übertragen am 28.11.2016. Eggers		
3	1	Grunddienstbarkeit (Hofraumbesetzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Katernberg Flur 17 Flurstück 286 (Blatt 543 BV Nr. 1); Bezug: Bewilligung vom 12.02.1968. Eingetragen am 14.02.1969 und mit den belasteten Miteigentumsanteilen von Katernberg 542 hierher übertragen am 28.11.2016. Eggers		
4	1	Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen am 05.07.1991 und mit den belasteten Miteigentumsanteilen von Katernberg 542 hierher übertragen am 28.11.2016.		

- Wegerecht für das Nachbargrundstück 286: Siehe Bewilligung oben.
- Befristetes Abbruchverbot:
Gemäß Bewilligung vom 12.2.1968 bestand ein Abbruchverbot der beiden Vorderhäuser (Flurstücke 288, 287 und 286) für den Zeitraum von 25 Jahren. Diese Frist ist bereits erreicht, so dass diese Eintragung hinfällig ist.

Auszug aus der Bewilligung:



- Eintragung über die Einleitung eines Umlegungsverfahrens.

Laut telefonischer Auskunft beim Umlegungsausschuss der Stadt Essen ist aufgrund der aktuellen, voraussichtlich in den Jahren unveränderten Bebauung im Bereich der Kreuzung Katernberger Straße / Meybuschhof geplant, diesen Bereich aus der Umlegung herauszutrennen. Für das zu bewertende Objekt hat das Umlegungsverfahren keine Bedeutung.

- Anmerkung:
Abteilung II:
- 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. Hiervon sind die Rechte aus dem Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) ausgenommen.
- Anmerkung Abt. III
- Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:
- Für das Flurstück 288 mit insgesamt 5 Teileigentumen und 3 Wohnungseigentumen wurden laut Teilungserklärung keine besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt.
- Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen 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 des Grundstückes keine Eintragung.
- Bergbau:
- Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein III“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.
- Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Zollverein III“ ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen.
- Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkramer Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschadensverzichtserklärung abgegeben wurde. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.


Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): Flurstück 288: Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 23.05.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 01/94 „*Katernberger Str., Joseph-Oertgen-Weg*“.

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:

- geschlossene Bauweise
- WA- (allgemeines Wohngebiet)
- Geschossflächenzahl 1,0
- Grundflächenzahl 0,5
- Baulinien
- Baugrenzen
-

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
- 1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mindestens je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- 1.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren Flächen mit standortheimischen Gehölzen zu durchgrünen. Wahlweise ist eine artenreiche Wiese anzulegen.
- 1.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- 1.4 Tiefgaragen sind mindestens 50 cm, max. 80 cm stark mit kulturfähigem Boden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen; dabei muß die durchschnittliche Überdeckung mindestens 60 cm betragen. Die Höhe der Oberkante der Tiefgaragendecke darf die Höhe des entsprechenden Bezugspunktes nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Mitte der zur Erschließung der jeweiligen Tiefgarage dienenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belasteten Fläche an der Stelle, die der Mitte der straßenseitigen Tiefgaragenfront gegenüber liegt.
- 1.5 Alle Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung, die mindestens 80 % der Dachfläche umfaßt. Auf den verbleibenden 20 % können z.B. Dachterrassen angelegt werden. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige technische Einrichtungen.

2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Tiefgaragen über das Dach der an die Tiefgarage angrenzenden Gebäude zu entlüften.
3. Gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in den Bereichen zwischen den Gebäudefronten und den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
4. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den WA-Gebieten die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den mit  gekennzeichneten Gebäudeseiten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Maßnahmen zur passiven Minderung des Verkehrslärms erforderlich; dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht gem. VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

Anmerkung zu Pkt. 5:

Es sind z.B. beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der jeweiligen Schallschutzklasse (siehe arabische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Planungsrecht:

Bei dem Teileigentum Nr. 1 handelte es sich ursprünglich um eine Kneipe. Es wurde zwischenzeitlich die Eingangstür von der Straße verschlossen und die Räume innen umgebaut. Im Jahr 2020 wurde durch den Eigentümer eine Nutzungsänderung der Kneipe in eine Wohnung beantragt, welche auch durch das Bauamt Essen genehmigt wurde. Allerdings ist gemäß diesem Schreiben noch keine baurechtliche Genehmigung für den Umbau erteilt worden.

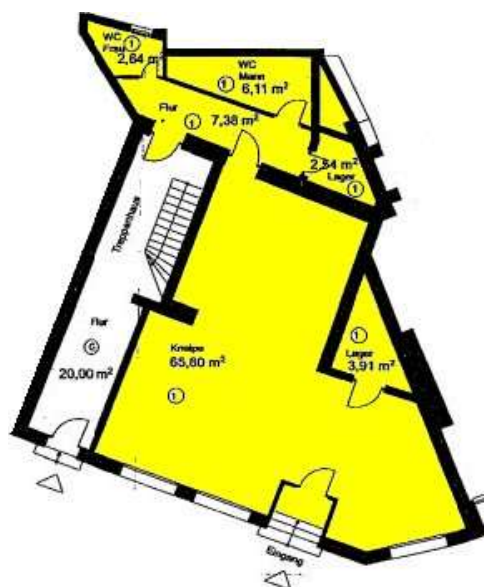
Gemäß Teilungserklärung handelt es sich jedoch um Teileigentum, also nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. Fakt ist auch, dass die Teilungserklärung nicht entsprechend geändert wurde.

In diesem Gutachten wird von einer Nutzung als Kneipe ausgegangen, da dies der Teilungserklärung entspricht. Bevor die Nutzungsänderung in Wohnraum vollzogen werden kann, muss die Teilungserklärung entsprechend geändert werden. Dazu müssen jedoch alle Eigentümer zustimmen. Sollte das nicht geschehen, darf auch keine Nutzungsänderung erfolgen.

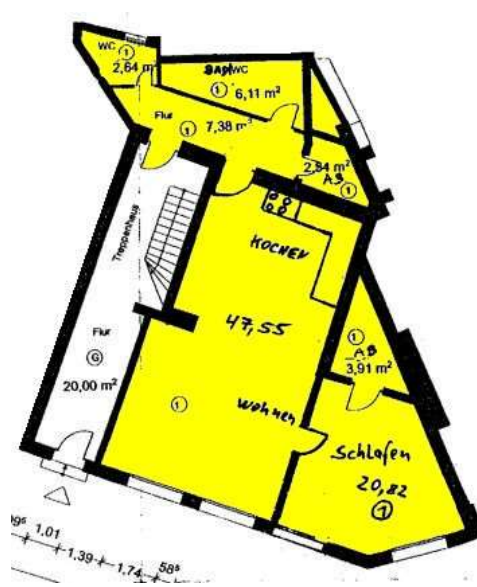
Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist zwar berechtigt, mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben zu verfahren, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, § 13 Abs. 1 WEG. Derartige Rechte können sich jedoch aus Gebrauchsregelungen der Eigentümer im Sinne von § 18 Abs. 2 WEG ergeben.

Zur baulichen Veränderung im Gemeinschaftseigentum (§20 WEG Abs.3) gilt außerdem grundsätzlich: Bei baulichen Veränderungen muss grundsätzlich die Eigentümergemeinschaft zustimmen. Jedoch kann die Zustimmung verlangt werden, falls kein Eigentümer beeinträchtigt wird: „Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.“

Plan Teilungserklärung EG, TE Nr. 1:



Plan Istzustand im EG, TE Nr. 1:



Da augenscheinlich keine tragenden Wände durch den inneren Umbau entfernt wurden, wird davon ausgegangen, dass diese Umbauarbeiten durch die Eigentümergemeinschaft geduldet werden müssen. Auch kann eine Nutzung als Kneipe mit dieser Aufteilung weiterhin stattfinden. Es werden sodann keine Kosten für den Rück-

bau gemäß Wandaufteilungen der Teilungserklärung abgezogen. Jedoch muss der straßenseitige Zugang wieder hergestellt werden. Hierfür fallen Kosten an.

Im vorliegenden Fall ist es wahrscheinlicher, dass nach der Genehmigung zur Nutzungsänderung als Wohnung im Anschluss die Teilungserklärung geändert wird, so dass Rechtssicherheit zur Nutzung als Wohnung erwirkt wird. Da dies aufgrund der Zustimmungsvoraussetzung aller Miteigentümer jedoch nicht vorausgesetzt werden kann, erfolgt die Bewertung in diesem Gutachten als Kneipe.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. auf Seite 22). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt (außer hinterer Anbauerweiterung).

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Teilunterkellert.

Massivbauweise.

Insgesamt 3 Wohnungseigentume und 5 Teileigentume.

Zu bewerten ist das Ladenlokal – Kneipe- im EG, SE Nr. 1, die Wohnung im 2. OG, SE Nr. 6 und die Abstellräume im DG, SE Nr. 7.

Baujahr:

1900.

Bauerlaubnis 1899 Nr. 208 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Rohbauabnahme am 06.04.1900.

Ingebrauchnahme am 06.06.1900.

Die folgenden Baugenehmigungen beziehen sich auf das ehemals gemeinsame Grundstück Katernberger Straße 254 / Meybuschhof 54:

Bauschein 65-2-40154/51 vom 25.3.1952 einen Durchgang durch das Vordergebäude anzulegen, den Saal zu einem Verkaufsraum umzubauen und bauliche Veränderungen an der Gaststätte vorzunehmen. Schlussabnahme am 24.01.1955.

Bauschein 63-2-40011/60 vom 12.1.1961 das vorhandene Hintergebäude aufzustocken und das vorhandene Ladenlokal als Lebensmittelgeschäft zu nutzen sowie 2 Pkw Garagen die nachträgliche Baugenehmigung zu erteilen. Schlussabnahme am 22.06.1965.

Bauschein 63-2-40528/62 vom 2.1.1963 die Garagen umzubauen und als Fleischverarbeitungsraum zu nutzen. Schlussabnahme am 13.05.1963.

Genehmigungen bezogen auf das Gebäude Katernberger Straße 2:

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 8.8.2016.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 2.2.2020.

2.1 Fotoreportage

Anmerkung: Vom Teileigentum Nr. 7 sind keine Bilder vorhanden, da an dem vereinbarten Termin niemand öffnete.



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die Vorderfassade. Das Gebäude wurde als Eckhaus in geschlossener Bauweise erstellt. Die alte Sichtmauerwerkfassade ist mit Gesimsen unterhalb der Fenster verziert. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung älteren Baujahrs. Das Erdgeschoss ist weiß verputzt. Zwischen den Fenstern kann man im EG noch den zugemauerten Eingang der ehemaligen Kneipe erkennen. Links ist der Eingang in das Gebäude, u.a. zu SE Nr. 1,6 und 7 zu sehen.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die Rückseite des Gebäudes. Die Rückfassade ist teils mit Sichtmauerwerk versehen, teils verputzt. Rechts sieht man den verputzten zweigeschossigen Anbau. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zink.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf den zweigeschossigen Anbau. Links sieht man den zur bewertenden Grundstücksfläche gehörenden Hofbereich. Daran schließt sich links die benachbarte Hoffläche mit der Durchfahrt an. Diese beiden Hofflächen werden gemeinsam genutzt. Der zweigeschossige Anbau ist mit einem Pultdach versehen. Über die Stahltür gelangt man durch ein Treppenhaus in das OG mit dem Teileigentum Nr. 5. Das Erdgeschoss gehört zum Ladenlokal, TE Nr. 2 (beide nicht zu bewerten).



Bild 04
Übersichtsbild

Blick auf den eingeschossigen hinteren Anbau. Dieser befindet sich in einer Umbauphase und gehört ebenfalls zum nicht zu bewertenden Ladenlokal, TE Nr. 2.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick auf die Hauseingangstür. Die Kunststofftür ist stark verreckt und weist mehrere Gebrauchsspuren auf. Die Betonstufen der Eingangstreppe sind mehrfach gebrochen und haben Fehlstellen.



Bild 06
Treppenhaus

Blick vom Hauseingang in das Treppenhaus. Links sind einzeln aufgehängte Briefkästen angebracht, die überwiegend beschädigt sind. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Sie sind verreckt und müssen neu gestrichen werden. Auf dem Boden ist ein PVC Belag aufgebracht. Geradeaus sieht man die Tür zum Teileigentum Nr. 1.

**Bild 07****Keller**

Blick vom Treppenhaus in den Abgang zum Keller. Der gesamte Keller ist vollgemüllt und nicht begehbar. Die Treppe ist aus Holz mit PVC Belag.

**Bild 08****SE-Nr. 1, ehemalige Kneipe
EG**

Blick in den Flur. Hinten links befindet sich der Eingang vom Treppenhaus. Der gesamte Bereich zeigt starke Schimmelercheinungen. Geradeaus sieht man die Tür zu einem WC.

**Bild 09****SE-Nr. 1, ehemalige Kneipe
EG**

Blick in das WC. Die Wände sind zu einem Teil raumhoch gefliest, ein weiterer Teil (nicht im Bild) ist verputzt und gestrichen. Auch hier zeigen sich massiv Schimmelercheinungen. Die niedrige Decke ist verputzt und gestrichen. Ein Fenster aus Glasbausteinen dient zur Belichtung. Der Raum ist mit Gerümpel voll gestellt. Ausstattung mit Waschbecken und vermutlich WC Körper.

**Bild 10****SE-Nr. 1, ehemalige Kneipe
EG**

Blick auf einen offen angelegten Raum, der im hinteren Teil mit einem Fliesenspiegel und Wasser- und Abwasseranschlüssen versehen ist. Links sieht man die Tür zum Flur. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Auf dem Boden ist Laminat verlegt.

**Bild 11****SE-Nr. 1, ehemalige Kneipe
EG**

Blick von dem offen angelegten Raum in den zur Straße gelegenen Raum. Die Fenster sind aus Kunststoff und haben strukturierte Fenstergläser als Sichtschutz. Dieser Raum sollte als Wohnbereich genutzt werden. Hinten links sieht man den Zugang zu einem weiteren Raum.

**Bild 12****SE-Nr. 1, ehemalige Kneipe
EG**

Blick in einen weiteren Raum. Gleiche Ausstattung wie der angrenzende Raum mit Laminat auf dem Boden und Kunststofffenster mit strukturiertem Glas. Die Wände zeigen auch hier Gebrauchsspuren und müssen neu gestrichen werden.

**Bild 13****SE-Nr. 1, ehemalige Kneipe EG**

Blick in das Innenbad. Ausstattung mit Badewanne, WC Körper und Waschbecken. Der Boden ist gefliest, ebenso die Wände bis ca. 1,5 m Höhe. Darüber Putz und Anstrich. Die Tür ist aus Holz und ist im unteren Bereich aufgequollen (nicht im Bild).

**Bild 14****Treppenhaus**

Blick in das Treppenhaus. Bei der Geschosstreppe handelt es sich um eine zweiläufige Holzstreppe mit einem Stahlgeländer und Mipolamhandlauf. Die Stufen haben einen PVC Belag. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Stufen sind zum Teil mit Farbe bespritzt.

**Bild 15****Treppenhaus**

Blick auf die Wohnungseingangstür im 2. OG (SE Nr. 6). Eine Holztür in Stahlzarge. Sie weist mehrere Beschädigungen auf. Rechts daneben sieht man die Elektrounterverteilung der Wohnung. Die Wände des Treppenhauses zeigen starke Abnutzungserscheinungen. Hier sind Nachputzarbeiten und ein neuer Anstrich notwendig.

**Bild 16****SE-Nr. 6, Wohnung 2. OG**

Blick in den Flur. Der Bodenbelag fehlt. Die Tapeten an der Decke und teilweise an den Wänden wurde heruntergerissen. Es zeigen sich starke Feuchtigkeitserscheinungen. Die Türen sind aus Holz in Holzzarge.

**Bild 17****SE-Nr. 6, Wohnung 2. OG**

Blick in das Duschbad. Ausstattung mit Dusche, WC und Waschbecken. Der Raum ist verdreckt. Der Boden hat einen Plattenbelag. Die Wände sind ca. 2 m hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich. Alles in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.

**Bild 18****SE-Nr. 6, Wohnung 2. OG**

Blick in das Wohnzimmer. Der Bodenbelag wurde entfernt. Die Wände sind tapeziert, zum Teil fehlen die Fussleisten. Links sieht man den Durchgang zum Flur. Das Türblatt fehlt. Die Decken sind verputzt und gestrichen.

**Bild 19****SE-Nr. 6, Wohnung 2. OG**

Blick in die Küche. Hier zeigen sich starke Feuchtigkeits- und Schimmelfeststellungen in Wand und Decke. Die Tapeten wurden größtenteils entfernt. An der Wand hängt noch eine alte Gastherme, die augenscheinlich nicht mehr betriebsbereit ist. Das Fenster ist aus Kunststoff mit Isolierverglasung und hat ein zusätzliches Oberlicht.

**Bild 20****SE-Nr. 6, Wohnung 2 OG**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Waschbecken, WC und Badewanne. Die Wände sind ca. 2 m hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich. Der Boden hat einen Keramikplattenbelag. Das Innenbad zeigt auch hier Schimmelfeststellungen.

**Bild 21****SE-Nr. 6, Wohnung 2. OG**

Blick in das Schlafzimmer. Der Bodenbelag ist entfernt. Die Wände sind tapeziert. Fußleisten fehlen. Der Heizkörper wurde abgebaut.



Bild 22

SE-Nr. 6, Wohnung 2. OG

Blick in das Kinderzimmer.
Gleiche Ausstattung wie das
Schlafzimmer.



Bild 23

SE-Nr. 7, Abstellräume DG

Blick vom Treppenhaus auf die
Eingangstüren zum Teileigentum
Nr. 7. Dahinter sollen sich Ab-
stellräume befinden. Die Holztü-
ren waren verschlossen und mit
einem Stadtsiegel versehen, wel-
ches allerdings aufgerissen wur-
de.

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 offen-sichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan entnommen.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisse in den Anlagen):

- KG:** Teilunterkellert. Treppenaufgang, Flur, Kellerräume der Wohnungs- und Teileigentume.
- EG:** Hauseingang mit Eingangsbereich. Flur, Kellerabgang. Treppenhaus.
SE-Nr. 1, zu bewertendes Teileigentum (ehemalige Kneipe, aktuell leer stehend): WC, Flur, Bad, Abstellraum, Wohnküche, offener großer Raum als Durchgangsraum zum Zimmer, Zimmer, Abstellraum.
- SE-Nr. 2 (Ladenlokal):** Zugang nur über Eingang von der Straße und vom Anbau.
- 1. OG:** **SE-Nr. 3:** Eine 4-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und Bad.
SE-Nr. 4: Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und WC.
SE-Nr. 5 (Zugang über Treppenhaus im Anbau): 3 Lagerräume, Herrenumkleide, Damenumkleide, WC Herren, WC Damen.
- 2. OG:** **SE-Nr. 6, zu bewertendes Wohneigentum:** Eine 4-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Duschbad, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer.
- DG:** **SE-Nr. 7, zu bewertendes Teileigentum:** 7 Abstellräume und Flure gemäß Teilungserklärung.
- Rohbau:**
- Umfassungswände: Mauerwerk. KG: 40 cm und 50. EG: 40 cm und 38 cm. Anbau: 38 cm. OGs: 40 cm. Laut Planunterlagen. Fassade im EG mit Putz und Anstrich, sonst Sichtmauerwerk mit baujahrstypischen Stilelementen, Gesimse, Kapitelle, etc., Anbau mit Putz und Anstrich.

Innenwände: Mauerwerk. Teilweise leichte Ständerwände.
KG: 50 cm und 40 cm. EG und OG: 20 cm und 11 cm. Laut Planunterlagen.

Geschossdecken: Holzbalkendecken, Betondecke mit Stahlträger über dem Kellergeschoss.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach. Anbauten mit Pultdach.

Dachdeckung: Zementdachpfannen.
Anbauten mit bituminösen Bahnen.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen: Eingangsflur/Treppenhaus: 2 massive Steigungen zum Hauseingangsfur. Zweiläufige Geschosstreppe aus Beton, mit Stahlgeländer und Mipolamhandlauf. Stufen mit PVC Belag. Einläufige Holztreppe mit Holzhandlauf in den Keller.

Fußböden: Eingangsbereich/Treppenhaus und Podeste mit PVC Belag.
Keller vermutlich mit Ziegelflachsicht.

Wände: Eingangsbereich und Treppenhaus: Putz und Anstrich.
Keller vermutlich mit Mauerwerk, teilweise Putz und Anstrich.

Decken: Eingangsflur/Treppenhaus mit Putz und Anstrich.

Fenster: Treppenhaus: Glasbausteine.

Türen: Hauseingangstür: Kunststofftür.
Wohnungseingangstüren, Stahltüren in Stahlzarge.

Elektroinstallation: Einfache Ausführung.

Heizung: Vermutlich Gasetagenheizung.

Barrierefreiheit: Es besteht keine Barrierefreiheit. Die Wohnungen sind allesamt nur über das Treppenhaus zugänglich. Außerdem Außentreppen.

Besondere Bauteile:

- Innenliegender Eingang ins Ladenlokal.
- 2 Steigungen zum Hauseingang.
- Erker im 1. und 2. OG.
- Giebelgaube.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich hier um ein Wohn-und Geschäftshaus aus dem Jahr ca. 1900. Das Gebäude wurde in geschlossener Bauweise erstellt. Die Fassade ist an der Vorderseite im 1. OG und 2. OG mit altem Sichtmauerwerk gestaltet. Im Erdgeschoss liegen der Hauseingang sowie der Eingang zum Ladenlokal Nr. 2 mit seitlichen Schaufenstern. Die Vorderfassade im Erdgeschoss ist verputzt und gestrichen. Der Eingang der ehemaligen Kneipe wurde zugemauert und verputzt. An einigen Stellen sind Verfleckungen im Bereich der Fenster und Gesimse sichtbar. Unterhalb der Fenster gibt es baujahrestypische Gestaltungen. Die Rückfassade ist größtenteils auch mit dem alten Mauerwerk gestaltet. Der zweigeschossige Anbau im Obergeschoss ist verputzt und gestrichen, Flecken und Schmutzspuren sind sichtbar, ein neuer Anstrich ist erforderlich. Daran schließt sich ein weiterer eingeschossiger Anbau an, der sich in einer Umbauphase befindet.

Das Satteldach des Gebäudes ist, soweit erkennbar mit Zementdachpfanneneinge-
deckt. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink.

Die Hauseingangstür ist aus Kunststoff und ist stark verdreckt und zeigt größere Abnutzungserscheinungen. Der Hausflur ist verputzt und gestrichen. Er macht einen sehr ungepflegten und dreckigen Eindruck. Auf dem Boden ist PVC verlegt. Das daran anschließende Treppenhaus ist ebenfalls verputzt und gestrichen. Auch hier zeigen sich starke Abnutzungserscheinungen. Es sind Abplatzungen sichtbar. Die zweiläufige Treppe ist massiv und hat PVC Beläge auf den Stufen und den Podesten. Das Stahlgeländer hat Stahlrundstäbe und einen Mipolamhandlauf. Insgesamt ist das gesamte Treppenhaus zu renovieren.

Eine kleine Holztreppe führt in den Keller. Der gesamte Keller ist zugemüllt. Ein Zutritt erfolgte aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht. Hier ist der gesamte Keller zu entmüllen und zu reinigen, ggf. zu sanieren.

Eine Hausverwaltung, falls vorhanden, war nicht ermittelbar. Laut Aussage eines Miteigentümers der Gemeinschaftsanlage war ihm nicht bekannt, dass eine Hausverwaltung vorhanden ist. Er ist seit über 8 Jahren Besitzer eines Eigentums im Haus. Deshalb sind auch keine Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen vorhanden. Aufgrund der vorhandenen größeren Schäden wird davon ausgegangen, dass keine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist.

Zur Ermittlung der Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden 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. **90.000,00 €** 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). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der notwendigen Instandsetzungskosten liegt.

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.

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.

Anteilige Wertminderung der Sondereigentume:

TE Nr. 1	-90.000,00 €	x	91,665 / 1.000	=	-8.249,85 €	rd.	-8.200,00 €
SE Nr. 6	-90.000,00 €	x	159,361 / 1.000	=	-14.342,49 €	rd.	-14.300,00 €
TE Nr. 7	-90.000,00 €	x	114,049 / 1.000	=	-10.264,41 €	rd.	-10.300,00 €

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 1 (Kneipe)

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Teileigentum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss. Zuzüglich Kellerräume.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Ursprünglich handelte es sich um eine Kneipe. Sie wurde umgebaut und wird angeblich (Aussage Miteigentümer im Haus) aktuell als Wohnung genutzt mit folgender Aufteilung: Flur, Abstellraum mit Waschbecken, Wohnküche, Wohnraum, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad und einem weiteren Abstellraum. Die Wohnfläche wurde mit 92 m ² ermittelt.
Fußböden:	Überwiegend Laminat. Keramikplattenbelag in den Bädern.
Wände:	Putz und Anstrich. Bäder ca. 1,8 m hoch gefliest. Fliesenspiegel in der Wohnküche.
Decken:	Putz und Anstrich.
Türen:	Eingangstür: Stahltür in Stahlzarge. Holztüren in Stahlzarge in der Wohnung.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Sanitäranlagen:	Bad: Ausstattung mit Waschbecken, Badewanne und WC Körper. WC Raum mit Waschbecken und vermutlich WC Körper, nicht erkennbar aufgrund des Gerümpels.
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung.
Vermietungszustand:	Leer stehend.
Baulicher Zustand:	Die Räumlichkeiten weisen einige Schäden auf. Im Eingangsbereich des Flures und des WC raumes zeigten sich starke Schimmelpilzentwicklungen. Hier muss der gesamte Putz abgeschlagen und erneuert werden. Beim Laminat ist zu prüfen, ob nach Beseitigung des Dreckes eine Nachbearbeitung oder Erneuerung erforderlich ist. Einige Türen in der Wohnung sind beschädigt und müssen erneuert werden. Auch ist zu prüfen, ob die Heizungsanlage (vermutlich im Keller gelegen) noch funktioniert. Die Fenster sind mit Dreifachvergla-

sung und strukturierter Oberfläche versehen und wurden laut Aussage des Eigentümers eines anderen Teileigentums 2020 erneuert. Bei einer Nutzung als Wohnraum müssen diese ggf. ausgetauscht werden, da Sicht nach außen vorhanden sein muss. Für die lt. Teilungserklärung gezeichnete Nutzung als Kneipe muss der Zugang von der Straße aus wieder geschaffen werden.

Für die anfallenden Renovierungskosten wird mit wertorientierten Kosten in Höhe von **ca. 20.000 €** gerechnet (Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln am Sondereigentum sowie Rückbaukosten).

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 6 (Wohnung)

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Die Wohnung Nr. 6 liegt im 2. Obergeschoss.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Eine 4-Zimmer-Wohnung von ca. 130 m ² Wohnfläche mit Flur, Küche, Wohnzimmer, Duschbad, Badezimmer, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer.
Fußböden:	Küche und Bad mit Keramikplattenbelag, sonst wurden alle Beläge entfernt.
Wände:	Bad und Duschbad ca. 2 m hoch gefliest, sonst Putz und Tapete.
Decken:	Putz und Tapete.
Türen:	Innentüren: Holztüren in Holzzargen.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Sanitäranlagen:	Duschbad: Ausstattung mit Dusche, Waschbecken und WC-Körper. Bad: Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC-Körper.
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung.
Vermietungszustand:	Leer stehend.
Baulicher Zustand:	Die Wohnung befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Wohnungseingangstür ist beschädigt und muss erneuert werden. Es

zeigen sich starke Schimmelpilzbildungen in der Wohnung an Wänden und Decken. Die Wohnung ist komplett verdreckt. Die Bodenbeläge wurden entfernt. Größere Teile der Tapeten wurde entfernt oder ist aufgrund des Schimmelpilzes und der Feuchtigkeit abgefallen. Die Gastherme in der Küche ist zerstört und muss erneuert werden. Auch die Bäder sind erneuerungsbedürftig.

Für die anfallenden Renovierungskosten wird mit wertorientierten Kosten in Höhe von **ca. 60.000 €** gerechnet (Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln am Sondereigentum).

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 7 (Abstellräume)

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Die Teileigentum Nr. 7 liegt im Dachgeschoss.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Gemäß Teilungserklärung handelt es sich um Abstellräume. Die Größe wurde mit ca. 110 m ² der Teilungserklärung entnommen. Laut Aussage eines Miteigentümers eines anderen Teileigentums soll dort auch eine Wohnung eingebaut worden sein.
Vermietungszustand:	Vermutlich unvermietet.
Baulicher Zustand:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da an den vereinbarten Terminen der Eigentümer nicht öffnete. Die Bewertung erfolgt aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Außenanlagen:

Das Gebäude wurde in geschlossener Bauweise erstellt und grenzt an den öffentlichen Gehweg. Hinter dem Hauptgebäude schließt sich entlang der linken Grundstücksgrenze ein zweigeschossiger Anbau an. Daran wurde noch ein weiterer eingeschossiger Anbau errichtet. Rechts neben den Anbauten befindet sich eine asphaltierte Hofffläche. Diese gehört zu einem Teil zum benachbarten Grundstück, zum Teil zu dem zu bewertenden Gebäude. Die Hofffläche ist nur über eine Durchfahrt auf dem benachbarten Grundstück zu erreichen. Gemäß Bewilligung wird die Hofffläche gemeinsam genutzt und auch über die Durchfahrt erschlossen. Das hintere Grundstück ist über die beiden Außentüren der Anbauten zugänglich.

Wert der gemeinschaftlichen Außenanlagen, Zeitwert insgesamt: **Ca. 10.000 €.**

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

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer bei fiktiver Instandsetzung: rd. 32 Jahre

2.3 Massen und Flächen

Die Wohn- und Nutzflächen des Teileigentums Nr. 1 und des Wohnungseigentums Nr. 6 wurden vor Ort aufgemessen. Das Teileigentum Nr. 7 konnte nicht besichtigt werden, da die Türen verschlossen waren. Die Nutzflächen wurden der Teilungserklärung entnommen und auf Plausibilität überprüft.

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.

Teileigentum Nr. 1 im EG; Istzustand:

TE Nr. 1		Ehemalige Nebenräume der Kneipe:			
Diele		(1,16 m x 3,87 m)	=	4,49 m ²	5,84 m ²
	1,05 x	(0,99 m + 0,56 m) / 2	=	0,81 m ²	
		(0,56 m x 0,96 m)	=	0,54 m ²	
WC	0,42 x	(1,79 m + 2,05 m) / 2	=	0,81 m ²	3,66 m ²
	1,04 x	(2,05 m + 1,62 m) / 2	=	1,91 m ²	
		(1,10 m x 0,40 m)	=	0,44 m ²	
	0,5 x	(1,06 m x 0,96 m)	=	0,51 m ²	
Bad	3,69 x	(1,01 m + 2,26 m) / 2	=	6,03 m ²	6,03 m ²
Abstellraum	(kein Zugang, Maß aus Teilungsplan)				2,54 m ²
Abstellraum	0,5 x	(1,93 m x 2,33 m)	=	2,25 m ²	3,10 m ²
	0,5 x	(0,59 m x 2,90 m)	=	0,86 m ²	
					<hr/> 21,18 m ²
		Ehemaliger Hauptraum der Kneipe:			
		(4,36 m x 4,99 m)	=	21,76 m ²	23,56 m ²
		(0,49 m x 3,68 m)	=	1,80 m ²	
		(5,66 m x 4,78 m)	=	27,05 m ²	27,05 m ²
Zimmer	4,84 x	(2,79 m + 2,88 m) / 2	=	13,72 m ²	19,72 m ²
		(-0,52 m x 0,49 m)	=	-0,25 m ²	
	0,5 x	(3,15 m x 3,97 m)	=	6,25 m ²	
					<hr/> 70,33 m ²
					<hr/> 91,52 m ²
					rd. 92,00 m²

Wohnungseigentum Nr. 6 im 2. OG:

SENr. 6	Flur		(1,12 m x 1,04 m)	=	1,16 m²	14,84 m²
			(4,97 m x 1,25 m)	=	6,21 m²	
		0,55 x	(1,28 m + 1,07 m) / 2	=	0,65 m²	
		1,14 x	(1,37 m + 1,07 m) / 2	=	1,39 m²	
		0,5 x	(0,99 m x 0,31 m)	=	0,15 m²	
			(0,91 m x 0,20 m)	=	0,18 m²	
			(4,99 m x 1,02 m)	=	5,09 m²	
	WC		(1,06 m x 2,31 m)	=	2,45 m²	2,45 m²
	Küche		(3,85 m x 3,22 m)	=	12,40 m²	12,40 m²
	Bad	3,93 x	(0,32 m + 2,44 m) / 2	=	5,42 m²	7,46 m²
		0,5 x	(0,93 m x 4,39 m)	=	2,04 m²	
	Kind 2		(3,30 m x 3,99 m)	=	13,17 m²	13,08 m²
			(-0,73 m x 0,12 m)	=	-0,09 m²	
	Kind 1		(4,85 m x 4,08 m)	=	19,79 m²	19,45 m²
			(-0,56 m x 0,61 m)	=	-0,34 m²	
	Schlafen	1,11 x	(2,11 m + 2,17 m) / 2	=	2,38 m²	21,87 m²
			(0,21 m x 1,12 m)	=	0,24 m²	
			(0,35 m x 1,82 m)	=	0,64 m²	
		0,5 x	(2,64 m x 4,80 m)	=	6,34 m²	
		(1,87 m + 2,88 m) / 2	=			
		(4,84 m + 5,51 m) / 2	=	12,29 m²		
Wohnen		(7,52 m x 5,11 m)	=	38,43 m²	38,23 m²	
		(-0,51 m x 0,12 m)	=	-0,06 m²		
		(-1,51 m x 0,09 m)	=	-0,14 m²		
					<hr/>	
					129,78 m²	rd. 130,00 m²

Teileigentum Nr. 7 im DG:

TE Nr. 7	Abstellräume			
	Fläche dem Teilungsplan entnommen und auf Plausibilität überprüft	109,96 m ²	rd. 110,00 m²	

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Für Teileigentume liegen bei der Stadt Essen keine Immobilienrichtwerte vor.

Zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum wird üblicherweise auch das Ertrags- und / oder Sachwertverfahren herangezogen. Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird in vorliegendem Fall für das Teileigentum neben dem Ertragswertverfahren eine Sachwertermittlung durchgeführt.

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

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

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17297 in Essen, Katernberger Straße 2, beträgt zum Stichtag 01.01.2023: **230,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 1.1.2023 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 24.02.2023 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Hieraus ergibt sich eine Steigerung von rd. 4,0 %/Jahr.

Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 1.1.2023 zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2023 eine Erhöhung um $2/12 * 4,0 \% = \text{rd. } 0,6 \% \text{ nach oben.}$

$$230 \text{ €/m}^2 * 1,006 = 231,38 \text{ €/m}^2$$

rd. 231 €/m²

Berücksichtigung der noch zu zahlenden Erschließungsbeiträge

Es sind noch Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen zu zahlen, wenn der Bescheid vorliegt (siehe auch Seite 11). Da die Höhe des Bescheides nicht bekannt ist und der Wert für das Bodenrichtwertgrundstück von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgeht, müssen diese Kosten vom Bodenwert abgezogen werden. Es wird deshalb ein pauschaler Abschlag von 5 % vom Bodenrichtwert abgezogen:

$$231,00 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 219,45 \text{ €/m}^2$$

rd. 219,00 €/m²

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten handelt sich um Sondernutzungszonen. Die zu bewertenden Grundstücke werden in ihrer Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die benachbarten Zonen ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **219 €/m²** ausgegangen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2023 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$704 \text{ m}^2 * 219,00 \text{ €/m}^2 =$$

154.176,00 €

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

rd. 154.000,00 €

3.2.3 Bodenwertanteil der Sondereigentume

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

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

Bodenwertanteil für die Wohnungseigentume 1, 6, 7:

TE Nr. 1	154.000,00 €	x	91,665 / 1.000	=	14.116,41 €	rd.	14.100,00 €
SE Nr. 6	154.000,00 €	x	159,361 / 1.000	=	24.541,59 €	rd.	24.500,00 €
TE Nr. 7	154.000,00 €	x	114,049 / 1.000	=	17.563,55 €	rd.	17.600,00 €

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essenvorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023:

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, höchstens 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>
Rohertrag	<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	Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.
Terrassen	Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.
Gesamtnutzungsdauer	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Minimale Restnutzungsdauer der ausgewerteten Objekte:

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; sh. ImmoWertV §9 (3) und §7 (2).

Für ein Teileigentum ist der bezüglich der Nutzung am nächsten liegende LZS der für überwiegend gemischt genutzte Immobilien (20 -80 % gewerblicher Anteil) bzw. Bürogebäude.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude in Essen bei 3,1 % bei einer Standardabweichung von 1,6; für rein gewerblich genutzte Immobilien für Büro und Handel bei 3,8 % bei einer Standardabweichung von 0,7.

Rein gewerblich genutzte Gebäude werden i.d.R. zu niedrigeren Preisen gehandelt als einzelne Teileigentume. Generell kann festgestellt werden, dass je höher der gewerbliche Anteil einer Immobilie ist, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Für unvermietetes Wohnungseigentum lag der LZS bei 1,3 % bei einer Standardabweichung von 1,3, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten.

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine einfache Lage.

Somit muss der LZS für ein gewerblich genutztes Teileigentum nach den allgemeinen Marktmechanismen über 1,3 % und unter 3,8 % liegen. Der Liegenschaftszinssatz wurde aufgrund der rechtlich zulässigen Nutzung als Kneipe (gem. Teilungserklärung) mit 3,5 % ermittelt.

Die Liegenschaftszinssätze wurden wie folgt ermittelt:

Teileigentum Nr. 1:	3,5 %
Wohnung Nr. 6:	1,8 %
Teileigentum Nr. 7:	5,0 %

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 **32 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

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Modell des Gutachterausschuss Essen von der **marktüblich erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 1

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Gewerbeflächen

Bei Gewerbeimmobilien ist grundsätzlich zu prüfen, ob die derzeitige Nutzung sinnvoll und rentierlich ist, d.h. ob ein Bedarf an dem Standort besteht, oder ob durch eine Nutzungsänderung eine wirtschaftlichere Verwertung der Immobilie erreicht werden kann. Für die Wertermittlung ist grundsätzlich auf die wirtschaftlich vernünftigste Nachfolgenutzung abzustellen.

Das Teileigentum sollte als Wohnung genutzt werden. Jedoch ist in diesem Gutachten eine Bewertung als Kneipe vorzunehmen, sh. Ausführungen auf den Seiten 19. Es ist sowohl Grundbuch (Teileigentum: nicht zu Wohnzwecken dienende Räume) wie auch in der Teilungserklärung festgelegt, dass es sich nicht um Wohnräume handelt.

Der Hauptraum (vordere Bereich hat eine Größe von ca. 70 m², die Flächen der Nebenräume betragen insgesamt ca. 21 m².

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Ladenflächen:

Mietspannen div. Marktbeobachter:

Gemäß des **IVD Preisspiegels für 2022** liegen die Ladenmieten in

1a - Nebenkern – Lagen bei: 32,00 € / m² bei einer Geschäftsgrößen bis 60 m²

1a - Nebenkern – Lagen bei: 14,00 € / m² bei einer Geschäftsgrößen ab 100 m²

1b - Nebenkern – Lagen bei: 10,00 € / m² bei einer Geschäftsgrößen bis 60 m²

1b - Nebenkern – Lagen bei: 5,50 € / m² bei einer Geschäftsgrößen ab 100 m²

RDM-Preisspiegel 2022:

Ladenmieten – Nebenkern

Netto-Kaltmieten in €/m ² ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage*				
Stadt	1a-Lage (bis ca. 100 m ²)	1a-Lage (ab ca. 100 m ²)	1b-Lage (bis ca. 100 m ²)	1b-Lage (ab ca. 100 m ²)
Essen	↘ 12,00	↘ 9,50	→ 6,00	→ 5,00

Immopromeo Gewerbemietpiegel Essen 2022:**b) B Lagen**

z. B. Kopstadtplatz, Viehofer Straße
und Umgebung

20 bis 50 m²

50 bis 100 m²

über 100 m²

10,00 bis 20,00 €

5,00 bis 10,00 €

5,00 bis 10,00 €

Für Kneipen, Imbiss, etc. können Ladenmieten (im unteren Spannenbereich) erzielt werden. Deshalb können für den Hauptraum der Kneipe 7,00 €/m² und für die sich anschließende Nebenraumflächen 5,00 €/m² angesetzt werden.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

TE Nr. 1	Hauptraum	70,33m ²	7,00 €/m ²	492,34 €/Monat	5.908,04 €/Jahr
	Nebenräume	21,18m ²	5,00 €/m ²	105,91 €/Monat	1.270,88 €/Jahr
					7.178,91 €/Jahr

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt

7.178,91 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß GMB Essen

373,00 € / Sondereigentum

373,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

12,20 € / m² Wohn- und Nutzfläche

in Anlehnung an den GMB der Stadt Essen:

1.122,40 €

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

4,0 % der gewerblichen Erträge gemäß

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen

287,16 €

1.782,56 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt

- 1.782,56 €

Jährlicher Reinertrag

5.396,35 €

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

3,50 % * 14.100,00 €

- 493,50 €

Ertrag der baulichen Anlagen

4.902,85 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

Vervielfältiger

*

19,07

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer

3,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen

93.492,52 €

Bodenwert

+ 14.100,00 €**Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks**

107.592,52 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert

107.592,52 €

Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten

- am Gemeinschaftseigentum, anteilig, siehe Seite 34

- 8.200,00 €

- am Sondereigentum, siehe Seite 36

ca. - 20.000,00 €

79.392,52 €

Ertragswert Teileigentum Nr. 1**rd. 79.000,00 €**

3.3.3 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 6

Wohnungen

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des GAA Essen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ohne Betriebskosten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden. Die Wohnung ist vermutlich unvermietet.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungstichtag 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 1900): **6,97 €/m²**

Wohnung Nr.6:

Die Wohnung ist unvermietet und befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 1)	* 0,94
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3: Wohnung Nr. 6 mit 130 m²	* 1,04
Einfluss der Art und Ausstattung gem. Tabelle 4 mit Punkt 9	
(nach Instandsetzung):	* 1,06

Fiktive Renovierung, etc.

SE Nr. 6 $6,97 \text{ €/m}^2 * 0,94 * 1,04 * 1,06 = 7,22 \text{ €/m}^2$ rd. $7,20 \text{ €/m}^2$

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

SE Nr. 6	130,00m²	7,20 €/m²	936,00 €/Monat	11.232,00 €/Jahr
----------	----------	-----------	----------------	------------------

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

373,00 € / Wohneinheit 373,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

12,20 € / m² Wohn- und Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

130,00 m² 1.586,00 €

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen	224,64 €
	<u>2.183,64 €</u>

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 2.183,64 €
---	--------------

Jährlicher Reinertrag	9.048,36 €
-----------------------	------------

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

1,80 % * 24.500,00 €	- 441,00 €
----------------------	------------

Ertrag der baulichen Anlagen	8.607,36 €
------------------------------	------------

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

Vervielfältiger * 24,17

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer

1,80 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen	207.996,85 €
-----------------------------------	--------------

Bodenwert	+ 24.500,00 €
-----------	---------------

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	232.496,85 €
--	---------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert	232.496,85 €
-------------------------	--------------

Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:

- am Gemeinschaftseigentum, anteilig, siehe Seite 34	- 14.300,00 €
--	---------------

- am Sondereigentum, siehe Seite 37	ca. - 60.000 €
-------------------------------------	----------------

	158.196,85 €
--	--------------

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 6**rd. 158.000,00 €**

3.3.4 Ertragswert des Teileigentums Nr. 7

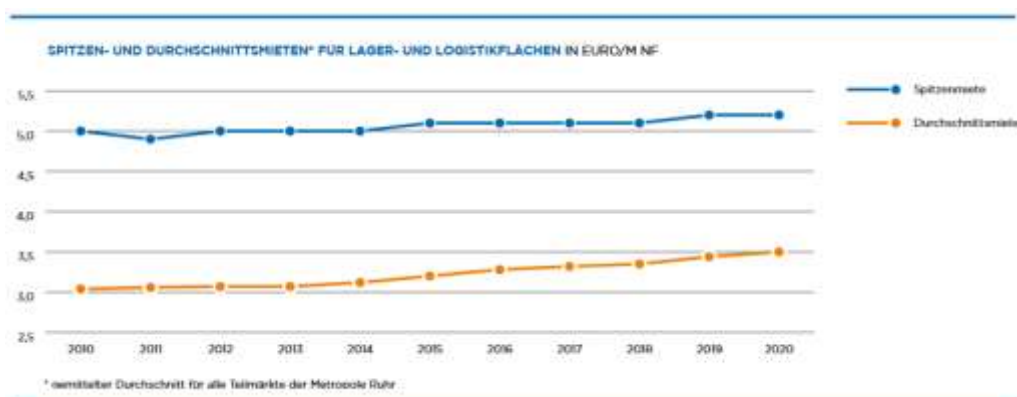
Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des GAA Essen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ohne Betriebskosten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Das Teileigentum konnte nicht besichtigt werden, da die Türen verschlossen waren. Sowohl im Grundbuch wie auch in der Teilungserklärung ist festgelegt, dass es sich um Teileigentum handelt. Gemäß Teilungserklärung handelt es sich um Abstellräume. Eine Folgenutzung für die Räumlichkeiten als Lagerfläche kann und muss aufgrund des aktuellen Genehmigungsstand als die wahrscheinlichste Möglichkeit angesehen werden.

Lagerflächen

Als Mietansatz können die ortsüblichen Mieten für Lager / Hallenflächen herangezogen werden.

Immobilienmarktbericht Ruhr, Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG



Immobilienmarktbericht Ruhr 2022-1



	2020	2021	1. HJ 2022	Veränderung zum Vorjahr Changes from previous year
Kernzone Core	4,70–5,30	4,90–5,70	5,00–5,90	2,8 %*
Ruhrgebiet Ruhr region	3,70–5,30	4,00–5,70	4,20–5,90	4,1 %*
Köln	5,80	6,00	6,00	0,0 %
Berlin	6,40	7,30	7,50	2,7 %
München	7,30	7,50	7,50	0,0 %

* bezogen auf den Mittelwert | in reference to the mean value

Immopromeo 2022 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.):

Altbauhallen eingeschossig:	3,00 € bis 3,50 €/m ²
Hallen bis 10 Jahre alt eingeschossig:	3,50 € bis 4,50 €/m ²
Hallen bis 5 Jahre alt eingeschossig:	4,50 € bis 5,70 €/m ²

Markbericht Industrial port 2022:

Lagerflächen, Ausstattung C:	3,20/3,45 €/m ²
Lagerflächen, Ausstattung B:	4,50/4,40 €/m ²
Lagerflächen, Ausstattung A:	4,70/5,00 €/m ²

Siehe auch nachfolgende Einordnung des Marktberichtes:

Lagerhallen dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

	Ausstattungs-kategorie A	Ausstattungs-kategorie B	Ausstattungs-kategorie C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	8,5m oder mehr	6,0m bis unter 8,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.000m ² Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslichtdurch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslichtdurch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Median der Marktmieten für Essen (2022)

Ausstattungs-kategorie	Miete ¹	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	4,70 €	5,00 €	-6,0 %	±17,2 %
Lagerflächen B	4,50 €	4,40 €	+2,3 %	±17,6 %
Lagerflächen C	3,20 €	3,45 €	-7,2 %	±21,2 %

Aufgrund der Lage im Dachgeschoss können die Räumlichkeiten nur im unteren Mietniveau von Lagerflächen bewertet werden.

Für die Lagerflächen kann mit einem Mietzins in Höhe von **3,50 €/m²** Nutzfläche gerechnet werden.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

TE Nr. 7	110,00m ²	3,50 €/m ²	385,00 €/Monat	4.620,00 €/Jahr
----------	----------------------	-----------------------	----------------	-----------------

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt	4.620,00 €
------------------------------------	------------

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß GMB Essen

373,00 € / Sondereigentum	373,00 €
---------------------------	----------

Instandhaltungsaufwendungen:

12,20 € / m² Wohn- und Nutzfläche

in Anlehnung an den GMB der Stadt Essen	1.342,00 €
---	------------

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

4,0 % der gewerblichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen	184,80 €
	<u>1.899,80 €</u>

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 1.899,80 €
---	--------------

Jährlicher Reinertrag	2.720,20 €
-----------------------	------------

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

5,00 % * 17.600,00 €	- 880,00 €
----------------------	------------

Ertrag der baulichen Anlagen	1.840,20 €
------------------------------	------------

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

Vervielfältiger	* 15,80
-----------------	---------

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer

5,00 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen	29.080,68 €
-----------------------------------	-------------

Bodenwert	+ 17.600,00 €
-----------	---------------

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	46.680,68 €
--	--------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert	46.680,68 €
-------------------------	-------------

Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:

- am Gemeinschaftseigentum, anteilig, siehe Seite 34	- 10.300,00 €
--	---------------

	<u>36.380,68 €</u>
--	--------------------

Ertragswert Teileigentum Nr. 7	rd. 36.000,00 €
---------------------------------------	------------------------

3.4 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) 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). Gemäß Modell des GAA Essen sind die folgenden prozentualen Ansätze für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung anzusetzen:

- 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern
- 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern
- 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern

Ermittlung der anteiligen Werte der Außenanlagen, sonstigen Anlagen und Nebengebäuden:

TE Nr. 1	10.000,00 €	x	91,665 / 1.000	=	916,65 €	rd.	900,00 €
TE Nr. 7	10.000,00 €	x	114,049 / 1.000	=	1.140,49 €	rd.	1.100,00 €

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 1

Nutzfläche:	92,00 m ²
Bruttogrundfläche gemäß Umrechnungskoeffizienten * 1,70	156,40 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	751,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,764
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,764	1324,76 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 156,40 m ² x 1324,76 €/m ²	207.193,09 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 32 Jahre Restwert: Herstellungswert = 207.193,09 € * 0,400 =	82.877,24 €
Gebäudewertanteil anteiliger Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	82.877,24 € <u>+ 900,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	83.777,24 €
Anteiliger Bodenwert des bebauten Grundstücks	<u>+ 14.100,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Teileigentums insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	97.877,24 €

Marktanpassung:

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für Teileigentume ermittelt.

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; sh. ImmoWertV §9 (3) und §7 (2).

Es wurden vom Gutachterausschuss nur Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Diese Gebäudeart wird zu einem deutlich höheren Preis veräußert als der berechnete vorläufige Sachwert. Analog dazu liegen auch die Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume deutlich im positiven Bereich.

Das zu bewertende Teileigentum ist als Wohnung umgebaut worden. Jedoch kann es zurzeit nicht als Wohnung genutzt werden, da es sich gemäß Teilungserklärung um eine Kneipe handelt. Gewerbliche Objekte sind in Relation zu Wohnimmobilien in der Regel niedrig preisiger weshalb auch der Sachwertfaktor moderater ausfällt. Der Sachwertfaktor wird deshalb mit 1,00 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $97.877,24 \text{ €} * 1,00 =$ 97.877,24 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten
am Gemeinschaftseigentum (Anteile gem. Teilungserklärung): - ca. 8.200,00 €
 - Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten
am Sondereigentum (siehe Seite 36) - ca. 20.000,00 €
- 69.677,24 €

Marktangepasster Sachwert Teileigentum Nr. 1 **rd. 70.000,00 €**

3.4.2 Sachwert des Teileigentums Nr. 7

Nutzfläche:	110,00 m ²
Bruttogrundfläche gemäß Umrechnungskoeffizient * 1,70	187,00 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	400,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,764
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,764	705,60 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 187,00 m ² x 705,60 €/m ²	131.947,20 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	32 Jahre
Restwert: Herstellungswert =	131.947,20 € * 0,400 = 52.778,88 €
Gebäudewertanteil Garage	52.778,88 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	<u>+ 1.100,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	53.878,88 €
Anteiliger Bodenwert des bebauten Grundstücks	<u>+ 17.600,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Teileigentums insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	71.478,88 €

Marktanpassung:

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

Bei dem Teileigentum Nr. 7 handelt es sich aktuell um einen Dachboden. Sowohl gem. Grundbuch als auch gem. Teilungserklärung handelt es sich um nicht zu Wohnzwecken dienendes Teileigentum. Ob es ein Potenzial zur Nutzungsänderung in Wohnraum gibt, ist völlig unklar. Bauplanungsrechtlich wäre eine Genehmigung zur Nutzungsänderung denkbar. Jedoch müsste die Eigentümergemeinschaft der Änderung in Wohnungseigentum zustimmen.

Von einer gesicherten Zustimmung kann nicht ausgegangen werden. Aus diesem Grund kann auch nur von einer Nutzung als Teileigentum ausgegangen werden. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird der Marktanpassungsfaktor mit 0,70 geschätzt.

Der Marktanpassungsfaktor wird mit 0,70 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $71.478,88 \text{ €} * 0,70 =$ 50.035,22 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten
am Gemeinschaftseigentum (Anteile gem. Teilungserklärung): - ca. 10.300,00 €
39.735,22 €

Marktangepasster Sachwert Teileigentum Nr. 1

rd. 40.000,00 €

3.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 25 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 24 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 ImmoWertV:

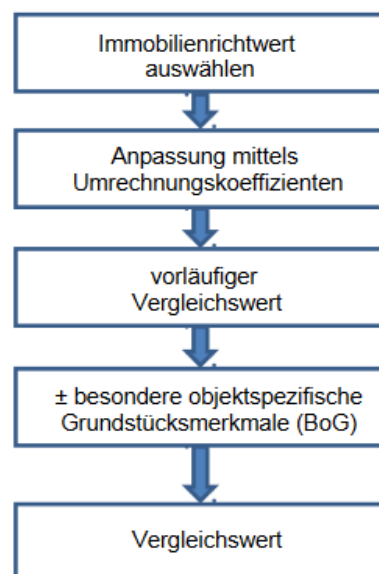
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Die Vergleichsfaktoren sollen mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes angepasst werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2019 herausgegeben.

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik. Der Grundsatz der Modellkonformität ist strikt zu beachten. Anwendungssystematik für IRW:



Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens mit Hilfe der Immobilienrichtwerte der Stadt Essen sind die nachfolgenden **Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte** zu verwenden, siehe Auszug des Gutachterausschusses Essen:

Allgemeines

Immobilienrichtwerte (IRW) sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für die Lage typisches „Normobjekt“.

Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 26 Abs. 1 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 20 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswerts im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt).

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen hat die Immobilienrichtwerte aus ca. 5.350 Kaufpreisen der Jahre 2009 bis 2018 als durchschnittliche Lagewerte für Eigentumswohnungen zum 01.01.2019 abgeleitet. Verwendet wurden die Kaufpreise von weiterverkauften Eigentumswohnungen mit einem Alter ab 4 Jahren und einer Wohnfläche von mindestens 20 m². Die zugrunde gelegten objektbezogenen Daten wurden aus den Kaufverträgen bzw. aus den Erwerberangaben entnommen. Diese Kaufpreise wurden einer Kaufpreisanalyse unterzogen.

Neben dem Kaufzeitpunkt wirken sich die nachfolgend aufgeführten Einflussgrößen auf den Kaufpreis aus:

- Tatsächliches Gebäudealter
- Wohnfläche
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Lageklasse
- Terrasse/Balkon
- Garage/Stellplatz
- Vermietungssituation
- Geschosslage
- Ausstattung

Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufpreiszeitpunkt wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt, die sachverständig auf Basis der Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt worden sind.

Immobilienrichtwerte gelten für fiktive Immobilien mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind innerhalb der angegebenen Wertbereiche anzuwenden.

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen. Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Die zeitliche Anpassung erfolgt gemäß Preisindex Gutachterausschuss Essen, siehe die folgende Tabelle:

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2011	100	2017	124
2006	106	2012	104	2018	135
2007	105	2013	110	2019	148
2008	99	2014	109	2020	168
2009	99	2015	110	2021	201
2010	100	2016	115	2022	222

Tabelle 6.2: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

Aus dem Preisindex ergibt sich eine Steigerung von 2019 (Index Ende 2018) auf 2023 von: rd. 64 %.

3.5.1 Immobilienrichtwert

Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einer Immobilienrichtwertzone. Es wird deshalb der nächste geeignete Richtwert herangezogen, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Katernberg
Wohnlage	einfach - mittel
Immobilienrichtwertnummer	10218
Immobilienrichtwert	1280 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2019
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1963
Wohnfläche	65 m²
Ausstattungs-kategorie	mittel
Geschoss-lage	1
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	5-9
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Berechnungsbeispiel des Gutachterausschuss Essen. Hierbei werden alle wertbeeinflussenden Faktoren nach den Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses dem Immobilienrichtwert angepasst.

3.5.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 6

Immobilienrichtwert			1280,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	Steigerung=
Wertermittlungstichtag	01.01.2019	24.02.2023	64,00%
			rd. 2099,00 €/m ²
Mikrolage		direkt an verkehrsreicher Hauptstraße gelegen	-10,00%
Angepasster IRW			rd. 1889,00 €/m ²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1963	fiktives Baujahr 1975	1,031
Wohnfläche	65,00 m ²	130,00 m ²	1,118
Größe der Wohnanlage WE je Eingang	5-9 WE	5-9 WE	1,000
Lageklasse	einfach	einfach	1,000
Terrasse / Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,876
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,000
Vermietungszustand	nicht vermietet	nicht vermietet	1,000
Geschosslage	alle OG, DG	alle OG, DG	1,000
Ausstattung	mittel (98-100 Punkte)	98 Punkte	0,991
Vorläufiger Vergleichswert			1890,21 €/m ²
Weitere Abweichungen vom "Normobjekt"			1,00
Angepasster Vergleichswert			rd. 1890,00 €/m ²
Multipliziert mit der Wohnfläche		130,00 m ²	245.700,00 €
BoG (sh. wie Ertragswert)			-74.300,00 €
Vergleichswert			171.400,00 € 171.000,00 €

3.6 Verkehrswerte

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §8 Abs.1 Satz 3 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.

Bei dem Gebäude Katernberger Straße 2 handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt 5 Teileigentume und 3 Wohnungseigentumen in den Obergeschossen. Das Gebäude wurde als Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung ca. 1900 errichtet. Das Teileigentum Nr. 1 liegt im EG und hat eine Größe von insgesamt 92 m². Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 2. OG (Nr. 6, 130 m²). Das Teileigentum Nr. 7 liegt im DG und hat gemäß Teilungserklärung eine Größe von ca. 110 m². Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

3.6.1 Verkehrswert Teileigentum Nr. 1

Der Sachwert wurde mit: rd. 70.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 79.000,00 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor).

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit einer Gewichtung von 2/3 und 1/3 Gewichtung am Sachwert = **76.000,00 €**.

Das Teileigentum wurde zu einer Wohnung umgebaut und ist zurzeit leerstehend. Die Räume sind lt. Grundbuch und Teilungserklärung nur als Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume) genehmigt. Es handelte sich hier um eine ehemalige Kneipe, die zu einer Wohnung umgebaut wurde. Beim Amt der Stadt Essen wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung soweit geändert, dass das Teileigentum zu Wohnzwecken umgewandelt wurde. Es gab hier den Hinweis in der Bescheinigung, dass die baurechtliche Genehmigung für die Umbauarbeiten fehlt. Zu einer Umwandlung in Wohnungseigentum muss außerdem die Wohneigentümergemeinschaft zustimmen und die Teilungserklärung geändert werden. Dies ist jedoch nicht geschehen (siehe auch Ausführungen auf Seite 19). Im Eingangsbereich und hinteren Abstellraum ist starke Schimmelpilzbildung vorhanden.

Der Verkehrswert für 91,665 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 45327 Essen, Katernberger Straße 2, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 288, Teileigentumsgrundbuch von Katernberg Blatt 6144, verbunden mit dem **Teileigentum an Nr. 1** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag 24.02.2023 mit

rd. 76.000,00 Euro

In Worten: Sechssundsiebzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 92 m²: 826 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund des Instandhaltungsrückstaus am Sondereigentum in Höhe von ca. 20.000 € und anteiliger Wertminderung am Gemeinschaftseigentum in Höhe von 8.200,00 € ergäbe sich ein Wert von ca. 104.200,00 € (= rd. 1.133 €/ m² Nutzfläche).

3.6.2 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 6

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 171.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 158.000,00 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Vergleichswert == **162.000,00 €**.

Das zu bewertende unvermietete Wohnungseigentum Nr. 6 mit einer Wohnungsgröße von 130 m² befindet sich im 2. Obergeschoss und hat keinen Balkon. Die Wohnung befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Im aktuellen Zustand ist eine Vermietung nicht möglich.

Der Verkehrswert für 159,361 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 45327 Essen, Katernberger Straße 2, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 288, Wohnungsgrundbuch von Katernberg Blatt 6149, verbunden mit dem **Wohnungseigentum an Nr. 6** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag 24.02.2023 mit

rd. 162.000,00 Euro

In Worten: Hundertzweiundsechzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 130 m²: 1.246 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund des Instandhaltungsrückstaus am Sondereigentum in Höhe von ca. 60.000 € und anteiliger Wertminderung am Gemeinschaftseigentum in Höhe von 14.300,00 € ergäbe sich ein Wert von ca. 236.300,00 € (= rd. 1.818 €/ m² Nutzfläche).

3.6.3 Verkehrswert Teileigentum Nr. 7

Der Sachwert wurde mit: rd. 40.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 36.000,00 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor).

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit einer Gewichtung von 2/3 und 1/3 Gewichtung am Sachwert = **37.000,00 €**.

Das zu bewertende Teileigentum Nr. 7 hat gemäß Teilungserklärung eine Nutzfläche von 110 m² und befindet sich im Dachgeschoss. Es ist laut Teilungserklärung als Abstellräume ausgewiesen. Eine Besichtigung war nicht möglich.

Der Verkehrswert für 114,049 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 45327 Essen, Katernberger Straße 2, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 288, Wohnungsgrundbuch von Katernberg Blatt 6150, verbunden mit dem **Teileigentum an Nr. 7** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag 24.02.2023 mit

rd. 37.000,00 Euro

In Worten: Siebenunddreißigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 110 m²: 336 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum in Höhe von 10.300,00 € ergäbe sich ein Wert von ca. 47.300,00 € (= rd. 430 €/ m² Nutzfläche).

Mülheim a.d. Ruhr, den 20.04.2023

Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel

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

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

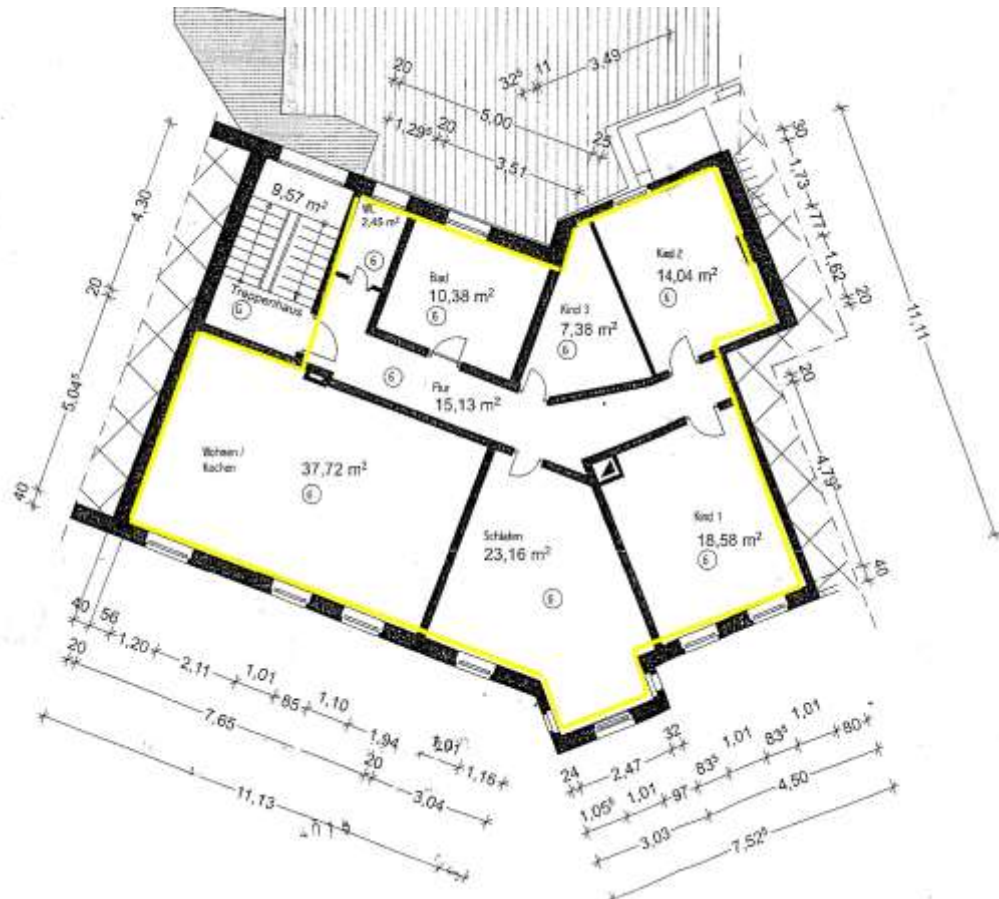
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

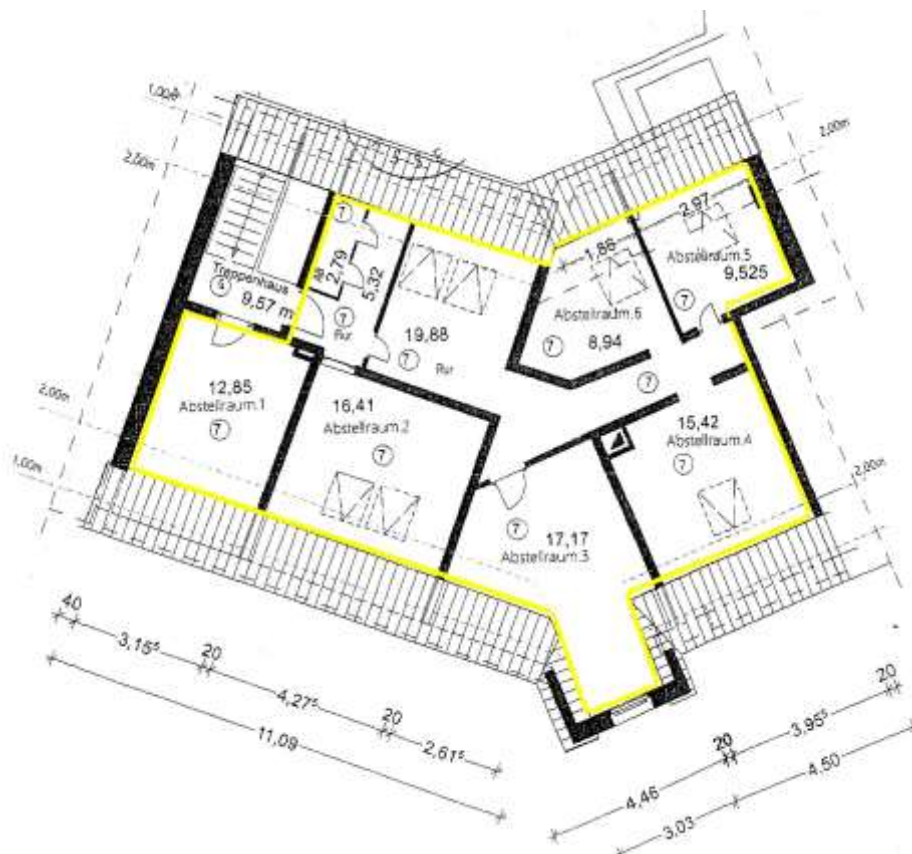
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Grundriss Erdgeschoss mit dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 1



Grundriss 2. Obergeschoss mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 6



Grundriss Dachgeschoss mit dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 7

Anlage3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

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

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Elimens“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.