

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.

15.09.2023

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 182 K 004/23



Objekt: Mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)**
bebautes Grundstück in **45307 Essen,**
Ottweilerweg 10,
Gemarkung Leithe, Flur 6, Flurstück 253,
Grundbuch von Essen Blatt 326

Verkehrswert: **320.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 22.06.2023

Inhaltsverzeichnis

	1
Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	4
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	13
2.1 Fotoreportage	14
2.2 Ausführung und Ausstattung	17
2.3 Massen und Flächen	25
3. Verkehrswertermittlung	27
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.2 Bodenwertermittlung	29
3.2.1 Bodenrichtwert	29
3.3 Sachwertermittlung	33
3.3.1 Sachwert	36
3.4 Ertragswertermittlung	38
3.4.1 Ertragswert	43
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	46
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 253	46

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 25.05.2023, Geschäftsnr. 182 K 004/23:

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

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Leithe Blatt 326 (Amtsgerichtsbezirk Essen-Steele)

Lfd. Nr. 1 BV:

Gemarkung Leithe, Flur 6, Flurstück 253, Hof- und Gebäudefläche, Ottweilerweg 10, Größe: 7,59 a,

Eigentümer: xxx– zu je ½ Anteil – ,

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

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 13.07.2023.
 - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 04.09.2023.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 04.08.2023.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 12.06.2023.
 - 1.5 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Leithe Blatt 326 vom 17.04.2023.
 - 1.7 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
 - 1.8 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
 - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.10 Hausakten der Stadt Essen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 22.06.2023.
Teilnehmer:

xxx, Miteigentümerin

Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

3. Eigentümer: xxx.
xxx.
4. Als Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 22.06.2023, festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

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



Quelle: wikipedia.de

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

Lage, Entfernungen:

Essen-Leithe.

Der kleine Stadtteil Leithe mit ca. 7.000 Einwohnern liegt im Osten von Essen, wo die Stadtgrenze zu Bochum verläuft. Hier erstreckt sich ein längeres Gebiet aus Grünflächen und Feldern, was den Stadtteil sehr weitläufig erscheinen lässt. Ein Teil von Leithe liegt heute auf Bochumer Stadtgebiet.

In den sechziger Jahren wurde eine Trabantensiedlung mit Hochhäusern erbaut, die bis heute größte Siedlung in Leithe. Hier wurde auch das dezentrale Studentenwohnheim angesiedelt, welches günstige

Mieten bietet. Der Trend geht jedoch zu kleineren Bebauungen: Doppel- und Reihenhäuser, kleinere Mietshäuser, aber auch freistehende Eigenheime sind in Leithe zu finden. Auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Centrum hat sich um die Adlerstraße herum ein Gewerbegebiet angesiedelt. Leithe selbst bietet nur wenige Einkaufsmöglichkeiten, die Anbindung an Steele und an die Essener City ist dafür gegeben. Die Bahnhöfe Essen-Steele und Essen-Kray Süd sind nicht weit entfernt und Busse verkehren mit dem Zentrum. Im nördlichen Teil von Leithe befindet sich ein direkter Anschluss an den *Ruhrschnellweg* (A 40), der den Stadtteil durchschneidet und für eine erhöhte Lärmimmission sorgt.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtzentrum von Essen und der Hauptbahnhof sind in ca. 7,3 km erreichbar, in südwestlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Südwesten in ca. 2,3 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Kray zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache bis mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen, Lageklasse 2 (Faktor 0,94).

In ca. 1,4 km Entfernung befinden sich ein Lebensmittelmarkt. Weitere Geschäfte des täglichen Lebens sind im Stadtteilzentrum von Kray in ca. 2,5 km Entfernung zu finden. Hier befindet sich auch der S-Bahnhof Essen-Kray-Nord. In ca. 260 m Entfernung befindet sich eine Haltestelle der öffentlichen Buslinien.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

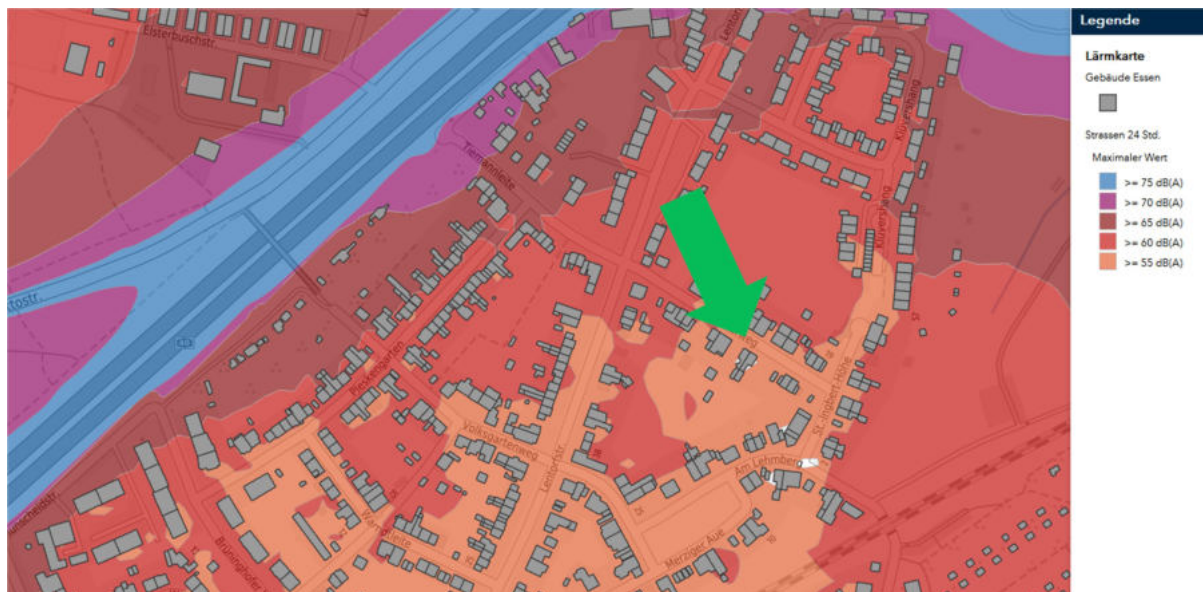
Das zu bewertende Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit rückwärtigem Anbau bebaut. Das Gebäude wurde in den 1920 Jahren innerhalb einer Bergarbeiter-siedlung mit bauähnlichen Häusern errichtet, welche bis heute die nähere Umgebung prägen.

Immissionen:

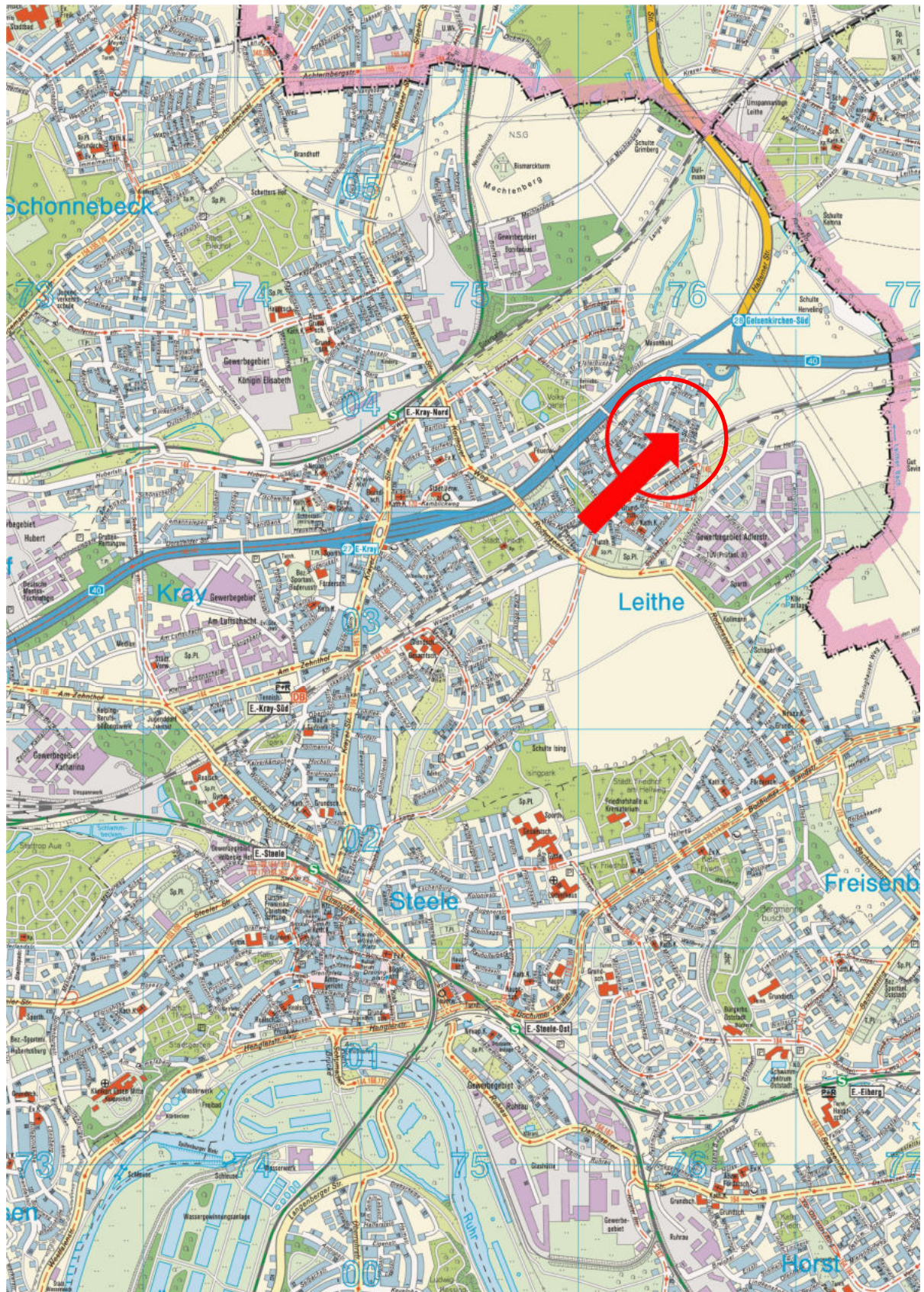
Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich stark befahrener Straßen, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer sehr hohen Belastung. 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 ca. 55 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden.

Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:



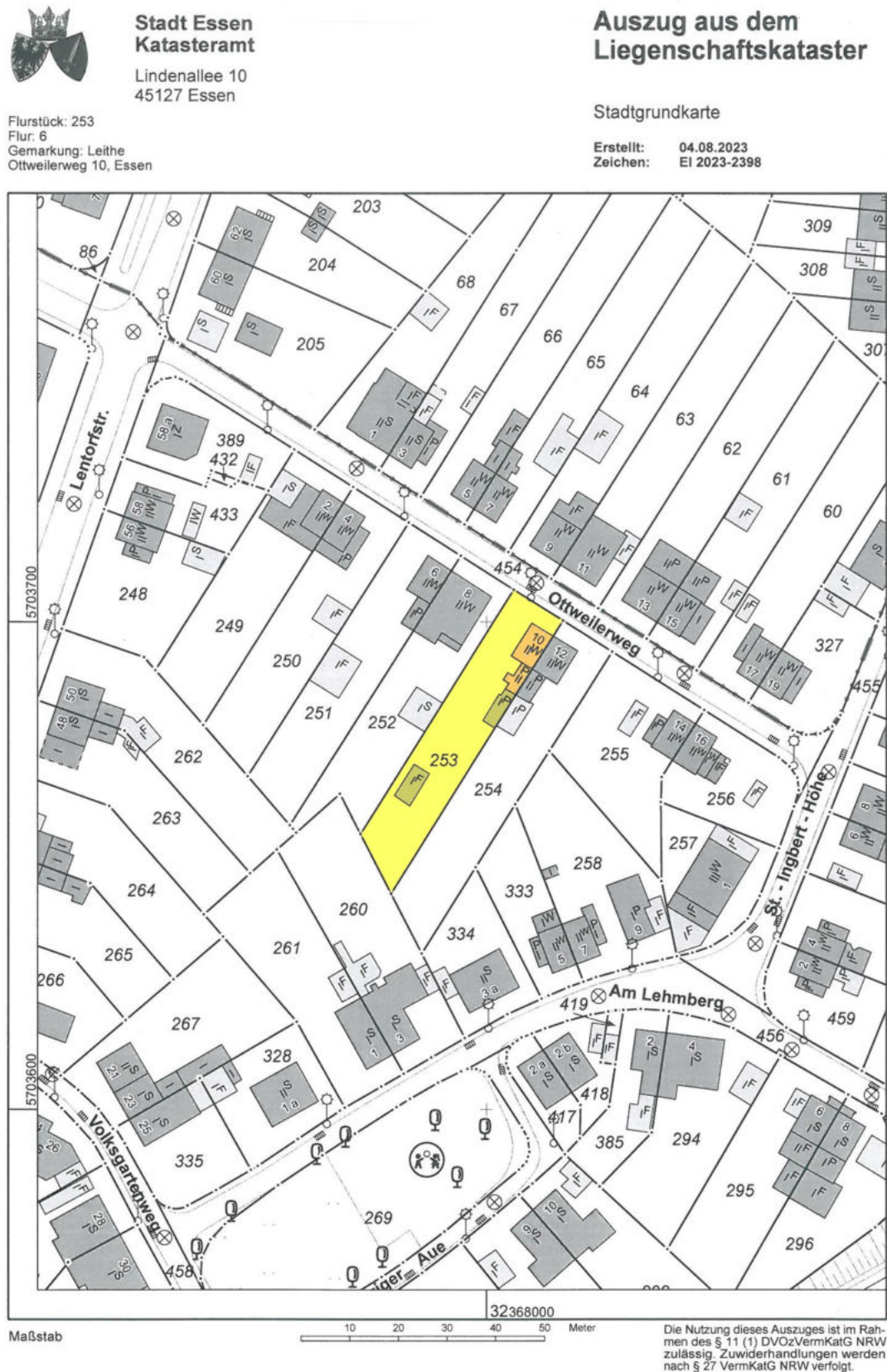
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Leithe eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 253, mit einer Doppelhaushälfte bebaut:

Straßenfront:	Ca. 12,00 m zum <i>Ottweilerweg</i>
Mittlere Breite:	Ca. 12,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 62,50 m.
Grundstücksgröße:	759 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.
Topografie:	Überwiegend eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Ottweilerweg</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Ottweilerweg</i> : Asphaltierte Fahrbahn, einseitiger gepflasterter Gehweg auf der Seite der zu bewertenden Bebauung. Keine Parkmöglichkeiten auf der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfront zum <i>Ottweilerweg 10</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gem. § 8 des Kommunalabgabengesetzes auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor. Das schließt keine weiteren in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Gas.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer Doppelhaushälfte bebaut, die nachbarliche Hälfte schließt sich direkt von Südosten an. Die Bebauung wurde zurückversetzt zur Straße erstellt, der Vorgartenbereich nur mit niedrigen Mäuerchen abgegrenzt. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine frei zugängliche Parkfläche, die an das nordwestliche Nachbargrundstück grenzt. Als Einfriedung wurde hier eine niedrige Hecke gesetzt. Im Nordwesten, Südwesten

und Südosten grenzen ähnlich bebaute Grundstücke mit relativ großzügigen Gartenflächen an. Der rückwärtige Grundstücksbereich wurde teilweise mit Stahldrahtzaun und augenscheinlich überwiegend mit Büschen und Hecken eingefriedet (aufgrund des dichten Bewuchses nicht zu erkennen).

Anmerkung:

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Leithe Blatt 326 bestehen, abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk, keine Eintragungen.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte 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 bestehen zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragungen.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bonifacius 2“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bonifacius 2“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 6.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein.

In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

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

Anmerkung:

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

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

2-geschossiges **Einfamilienhaus** als Doppelhaus-hälfte, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Walmdach, voll unterkellert. Rückwärtiger 2-geschossiger Anbau mit Satteldach, nicht unterkellert.

Rückwärtiger Schuppenanbau und ehemaliger Taubenschlag im Garten.

Baujahr:

Ca. 1921.

Bauerlaubnis Tageb. III Nr. 1596/21 vom 21.05.1921 für die Erbauung eines **Wohnhauses mit Stall**.

Schlussabnahme am 07.11.1921.

Bauerlaubnis Tageb. III Nr. 751 vom 20.06.1921 für die Herstellung einer Futtermauer.

Schlussabnahme am 07.11.1921.

Baugenehmigung Nr. 63-21-05049/89 vom 02.10.1989 für die Nutzung des erdgeschossigen Stallbereichs zu Wohnzwecken und die Aufstockung des Obergeschosses mit Aufenthaltsräumen sowie die Aufstellung eines Taubenschlags im Hofgelände (nachträgliche Genehmigung).

Fertigstellung am 26.10.1989.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Ottweilerweg 10* in Essen-Leithe, bebaut mit einem 2-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1921 in Massivbauweise als Doppelhaushälfte innerhalb einer Bergbausiedlung erbaut. Der Vorgartenbereich wurde mit bepflanzten Beetflächen angelegt, zwischen denen ein Weg zum Hauseingang führt.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf den Hauseingang, der über 3 massive Stufen erreicht wird. Die Eingangstür aus Aluminium mit Glasfeldern wurde 2004 erneuert. Die Außenfassaden wurden mit Putz und Anstrich versehen und mit baujahrestypischen Elementen gestaltet. Linkerhand schließt sich die (ursprünglich) baugleiche Nachbarhaushälfte an.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf den nordwestlichen Grundstücksbereich und die freistehende Seitenfassade, entlang derer eine weitere Wegefläche nach hinten führt. Rechts daneben eine offen zugängliche Parkfläche, befestigt mit Rasensteinen und Kies. Der dahinter liegende rückwärtige Gartenbereich wurde mit einem Stahldrahtzaun abgegrenzt, siehe auch Bild 05.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick vom Gartentor zur Straße. Der Weg entlang der Hausfassade wurde mit Sechseckplatten und Betonsteinplatten befestigt. Rechts das Wohnhaus, links die Parkfläche.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf die Terrasse mit Holzpergola in einfacher Ausführung an der Seitenfassade des rückwärtigen Anbaus. Rechts im Hintergrund die Küchenfenstertür, weiter vorne die Badfenstertür. Beide führen direkt auf die Terrassenfläche. Im Hintergrund der Stahldrahtzaun mit Sichtschutzmatte und Zugangstor auf Höhe der Rückfassade des Hauptgebäudes. Im Fassadenbereich der Terrasse sind Putz- und Anstricharbeiten zu tätigen.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick vom Gartenbereich auf die Bebauung. Der 2-geschossige rückwärtige Anbau entstand in seiner heutigen Form etwa Ende der 1940er Jahre aus der Erweiterung eines ehemaligen 1-geschossigen Stallgebäudes. Die Rückfassade wurde mit Faserzementplatten verkleidet, welche sich abgenutzt und verwittert zeigen. An die Rückseite des Anbaus schließt sich ein baufälliger Holzschuppen ohne Wertansatz an. Ein Weg aus Betonsteinplatten führt in den hinteren Gartenbereich.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick in die entgegengesetzte Richtung auf den hinteren Bereich des großen Gartens, der mit einer Rasenfläche, gesäumt von Büschen und Bäumen, angelegt wurde. Rechterhand der ehemalige Taubenschlag.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick zurück Richtung Wohnhaus. Linkerhand der stark verwitterte Taubenschlag in Holzbauweise. – ohne Wertansatz. Im Hintergrund rechts ein alter Pavillon

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick auf den Pavillon in Holzbauweise, ebenfalls verwittert und baufällig – ohne Wertansatz.

**Bild 10****Übersichtsbild**

Blick in den Keller des Hauptgebäudes. Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Stahlbetondecke mit Anstrich, Boden mit Estrich. Die Gastherme stammt aus den 1980er Jahren und ist gem. GEG bei Eigentümerwechsel zu erneuern.

**Bild 11****Übersichtsbild**

Blick auf den Dachstuhl. Die Dacheindeckung erfolgte mit Zementdachpfannen, darunter eine alte Unterspannbahn. Die Folie zeigt sich zerrissen und kaputt und ist zu erneuern. Des Weiteren ist eine Wärmedämmung einzubringen (oberste Geschossdecke oder Zwischensparrendämmung).

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser

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

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

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Kellergeschoss:	Kellerflur, Waschkeller, Heizungskeller.
Erdgeschoss:	Hauseingang, Flur mit Treppe, Wohnbereich mit Zugang zu Küche (Durchgangszimmer) und Bad, beides im Anbau.
Obergeschoss:	Flur und Treppe, 2 Schlafzimmer. Arbeitszimmer (Durchgangszimmer) und Bad, beides im Anbau.
Dachgeschoss:	Nicht ausgebauter Dachbodenbereich.

Rohbau:

Außenwände:	Mauerwerk ca. 40 cm stark. Außenfassaden mit Strukturputz und Anstrich, Hauptgebäude teilweise mit baujahrestypischen Gestaltungselementen, u. a. umlaufende Gesimse, glattverputzte Bereiche um Fenster und Haustür sowie schmales geschwungenes Vordach über dem Eingang.
Innenwände:	Mauerwerk, im KG ca. 25 cm stark, im EG und OG ca. 10 und 12 cm stark, lt. Planunterlagen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem KG, ansonsten Holzbal-kendecken.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Hauptgebäude mit Walmdach, Anbau mit Satteldach.
Dachdeckung:	Zementdachpfannen.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:**Treppen:**

Einläufige, unten leicht angewinkelte Holztreppe mit Holzstufen und Teppichauflagen sowie Holzgeländer.

Einfache geradläufige Holztreppe zum Keller mit Holzbohle als Handlauf.

Einfache geradläufige Holztreppe vom vorderen Schlafzimmer zum Dachboden, mit Holzbohle als Handlauf und einfacher Absturzsicherung aus Holz.

Fußböden:

KG: Estrich ohne Anstrich. Im Waschkeller zusätzlich eine Podest für die Waschmaschinen.

EG: Eingangsflur mit Natursteinplattenbelag.

Wohnbereich mit Laminatboden Baujahr 1999. Küche und Bad mit Fliesenbelag.

OG: Laminatboden. Bad mit Fliesenbelag.

SPB: Holzbretterbelag.

Wände:

KG: Mauerwerk mit Anstrich, teilw. mit Putz und Anstrich.

EG: Putz, Tapete und Anstrich. Bad raumhoch gefliest.

OG: Putz, Tapete und Anstrich. Bad an drei Wänden bis ca. 1,20 m hoch gefliest.

Decken:

KG: Stahlbetondecke mit Anstrich.

EG: Flur, Wohn- und Essbereich mit Putz und Anstrich. Küche und Bad (beides im Anbau) mit abgehängter Decke und integrierten Beleuchtungskörpern.

OG: Putz und Anstrich, ein Schlafzimmer mit Holzprofilbretterverkleidung.

Fenster:

KG: Stahlkellerfenster ohne Glasscheibe.

EG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Rollläden. Fenster im Eingangsflur und im Bad mit einer Scheibe Strukturglas. Doppelflügelige Fenstertür aus Kunststoff mit Isolierverglasung und elektrisch bedienbarem Rollladen in der Küche, Baujahr 2005. Fenstertür im Bad Baujahr 1991. Innenfensterbänke aus kunststoffbeschichteten Holzfaserplatten, Außenfensterbänke aus Beton.

	<i>OG</i>: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Rollläden. Innenfensterbänke aus kunststoffbeschichteten Holzfaserplatten, Außenfensterbänke aus Beton. <i>SPB</i>: Dachlukenfenster.
Türen:	<i>Hauseingang</i>: Aluminiumtür mit Glasfeld, Baujahr 2004. <i>EG und OG</i>: Alte Innentüren aus Holz in Holzzargen, teilw. mit Glasfeld. Holzschiebetür zwischen Wohnbereich und Küche. <i>KG</i>: Einfache Holztür zum Kellerabgang.
Sanitäre Ausstattung:	<i>Waschkeller</i>: Waschmaschinen- und Trockneranschluss. <i>EG</i>: Bad, ausgestattet mit Eckbadewanne, Waschtisch, und Toilettenkörper. <i>OG</i>: Bad, ausgestattet mit Duschtasse, Waschbecken und Toilettenkörper.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung, lt. Aussage des Miteigentümers mit FI-Sicherheitsschalter für Bad EG. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.
Heizung:	Gastherme aus den 1980er Jahren. Heizkörper in den Räumen, Fußbodenheizung im Bad EG.
Vermietungszustand:	Das Haus wird von der Miteigentümerin bewohnt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
Besondere Bauteile:	- 3 massive Eingangsstufen zum Hauseingang. - Leichte Dachüberstände mit unterseitiger Holzverkleidung. - Kellerlichtschacht mit Rostgitterabdeckung. Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK enthalten ist. Für diese besonderen Bauteile wird ein Zeitwert von rd. 2.000 € angesetzt (wertnicht kostenorientiert).

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, erstellt 1921 als Doppelhaushälfte innerhalb einer Bergarbeitersiedlung. Ende der 1940er Jahre wurde der rückwärtige Anbau, ehemals 1-geschossiges Stallgebäude, aufgestockt und in seiner heutigen Form erstellt. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Renovierungsbedarf in Teilbereichen. Gemäß Aussagen der Eigentümer wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Das Gebäude wurde im Jahr 2005 ringsum ausgeschachtet und abgedichtet. Wasserrohre, Zubringer und Abwasserrohr einschließlich Hausanschluss wurden erneuert. Die Elektrik wurde instand gesetzt, einschließlich Stromversorgung für Schuppen und Taubenschlag. Für das Bad EG wurde ein FI-Sicherheitsschalter eingebaut. Das Dach des Anbaus wurde erneuert.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- An der Seitenfassade des Anbaus wurden Putzausbesserungen vorgenommen. Hier fehlen Feinputz und Anstrich für eine einheitliche Fassadengestaltung.
- Die Faserzementplattenverkleidung an der Rückfassade des Anbaus ist alt und verwittert.
- Die Außenfensterbänke aus Beton zeigen teilweise Farbabplatzungen.
- Das Dach wurde mit einer Unterspannbahn ausgestattet. Die Folie zeigt allerdings große Schäden und ist zu erneuern. Des Weiteren fehlt eine Wärmedämmung, welche entsprechend des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie etc. in Gebäuden) einzubringen ist.
- Die Gastherme ist über 30 Jahre alt und gem. § 72 GEG zu erneuern (Eigentümerwechsel vorausgesetzt).
- Der Keller besitzt eine geringe Kopfhöhe zwischen 1,60 und 1,80 m.
- Im Bereich des Dachüberstands/Dachrinne zeigen sich Wasserränder, die auf Undichtigkeiten hinweisen. Die Ursache ist zu untersuchen.
- Laut Aussagen der Miteigentümerin zeigen sich bei Starkregen im Kellerboden Feuchtigkeit und Flecken.
- In der Küche ist kein Heizkörper.
- Der elektrische Rollladen des Küchenfensters ist defekt und instand zu setzten.
- Die Holzterasse zeigt Abnutzungserscheinungen und ist neu zu streichen.

- Der Laminatboden zeigt stellenweise Fugen und Klebespuren von Teppichen.
- Das Bad im OG besitzt eine alte Ausstattung und ist mittelfristig zu sanieren.

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

Zur Ermittlung der Wertminderung dieses Umstandes dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den 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 40 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag, steuerliche Vorteile etc.).

Da es sich um eine fiktive Instandsetzung handelt, sind für das Objekt auch alle Ansätze darauf abzustellen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, ortsübliche Miete, etc.).

Als **Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen** wird eine Wertminderung in Höhe von **ca. 20.000 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert, wert- nicht kostenorientiert). Es handelt sich um einen wertorientierten Ansatz (d.h. mittelfristig notwendige Investitionen können abgezinst in das Ergebnis eingehen, eine Dämpfung aufgrund von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei renditeorientierten Objekten kann vorgenommen werden). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung.

Anmerkung:

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

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

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

Tatsächliches Baujahr: 1921
 Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2023: 80 Jahre
 Modifizierte Restnutzungsdauer bei fiktiver Instandsetzung und tatsächlicher Modernisierung: 32 Jahre

Es ergeben sich 8 Modernisierungspunkte, was einem mittleren Modernisierungsgrad entspricht, sh. Auszug aus der Sachwertrichtlinie:

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte bebaut. Die Bebauung wurde mit der Straßenfassade zurückversetzt zum *Ottweilerweg* erstellt, der Vorgartenbereich mit einem niedrigen Mäuerchen zum Gehweg hin abgegrenzt. Zwischen bepflanzten Beetflächen gelangt man über eine mit Betonsteinplatten befestigte Wegefläche und 3 Stufen zum Hauseingang. Entlang der freistehenden rechten (nordwestlichen) Seitenfassade führt eine mit Betonsteinplatten und Sechseckplatten befestigte Wegefläche nach hinten. Rechts davon wurde eine frei zugängliche Parkfläche mit Rasensteinen und Kiesflächen angelegt. Zum nordwestlichen Nachbargrundstück wurde hier eine niedrige Hecke als Abgrenzung gesetzt. Etwa auf Höhe der Rückfassade des Hauptgebäudes wurde der rückwärtige Grundstücksbereich durch einen Stahldrahtzaun mit Tor und Kunststoffgewebe als Sichtschutz abgegrenzt.

An der Seitenfassade des rückwärtigen Anbaus wurde eine Terrassenfläche mit Sechseck-Betonsteinplatten erstellt, welche auch über die Küche im EG erschlossen wird. Als Überdachung wurde eine Holzpergola mit transluzenten Kunststoff-Sandwichplatten errichtet.

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich eine Rasenfläche mit einem Baum gegenüber der Terrasse. Über einen weiterführenden Weg aus einzelnen Betonsteinplatten gelangt man in den großen langen Garten, der mit einer Rasenfläche, Büschen und Bäumen angelegt wurde. An die Rückseite des Wohnhausanbaus schließt sich ein baufälliger Schuppenanbau aus Holz. Des Weiteren sind im Garten ein Pavillon und ein ehemaliger Taubenschlag aus Holz vorhanden. Auch diese zeigen sich in einem stark verwitterten, überwiegend baufälligen Zustand und sind, wie auch der Schuppenanbau, ohne Wertansatz.

Die Einfriedung erfolgte laut Aussagen der Miteigentümerin überwiegend durch Maschendrahtzaun, welcher aufgrund des starken Bewuchses nicht zu erkennen war.

Wert der Außenanlagen, Zeitwert: Ca. 15.000 € (wert-, nicht kostenorientiert).

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

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

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

Wohnhaus

KG:	$5,475 * 8,27 =$	45,28 m ²
EG:	$5,60 * 8,25 + 6,45 * 2,875 =$	64,74 m ²
OG:	wie EG =	64,74 m ²
DG:	$5,60 * 8,25$	<u>46,20 m²</u>
		220,96 m ²
Bruttogrundfläche gesamt:		rd. 221,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort erstellten Aufmaßes erstellt.

Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFlV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. "Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (**bis maximal 15 % der Wohnfläche**) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen."

Erdgeschoss:

Flur:	$4,01 * 1,95 - 0,96 * 3,07 =$	4,87 m ²
Essen:	$3,40 * 5,03 =$	17,10 m ²
Wohnen:	$3,97 * 2,89 - 0,26 * 0,39 =$	11,37 m ²
Küche:	$2,48 * 3,51 =$	8,70 m ²
Bad:	$2,42 * 2,33 =$	<u>5,64 m²</u>
		47,68 m ²

Obergeschoss:

Flur:	$1,22 * 2,37 + 1,04 * 1,99 =$	4,96 m ²
Schlafen:	$3,94 * 3,99 + 1,02 * 1,22 - 0,54 * 0,27 =$	16,82 m ²
Gäste:	$3,67 * 3,40 - 0,75 * 1,17 =$	11,60 m ²
Arbeiten:	$2,51 * 3,98 - 0,56 * 0,20 =$	9,88 m ²
Bad:	$1,95 * 2,48 =$	<u>4,84 m²</u>
		48,10 m ²

Gesamt EG + OG: $47,68 + 48,10 = 95,78 \text{ m}^2$

Zzgl. anrechenbare befestigte Außenflächen*:

$$95,78 * 0,15 * 0,25 = \underline{3,59 \text{ m}^2}$$

99,37 m²

* Tatsächliche Terrassenfläche: $4,29 * 7,40 = 31,75 \text{ m}^2$

Gesamtwohnfläche: **rd. 99,00 m²**

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

Bei vorwiegend eigengenutzten, unvermieteten Häusern ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

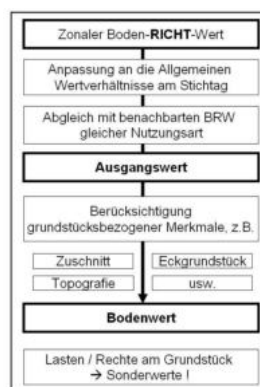
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17859 in Essen - Leithe, Ottweilerweg 10, beträgt zum Stichtag 01.01.2023: **260,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

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

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Die benachbarten Zonen liegen ebenfalls bei 260 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone eingestuft werden kann. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **260 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 22.06.2023 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Hieraus ergibt sich eine Steigerung von rd. 5 %/Jahr.

Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2023 zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2023 eine Erhöhung um rd. 2,5 % nach oben:

$$260 \text{ €/m}^2 * 1,025 = 266,50 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } \mathbf{267 \text{ €/m}^2}.$$

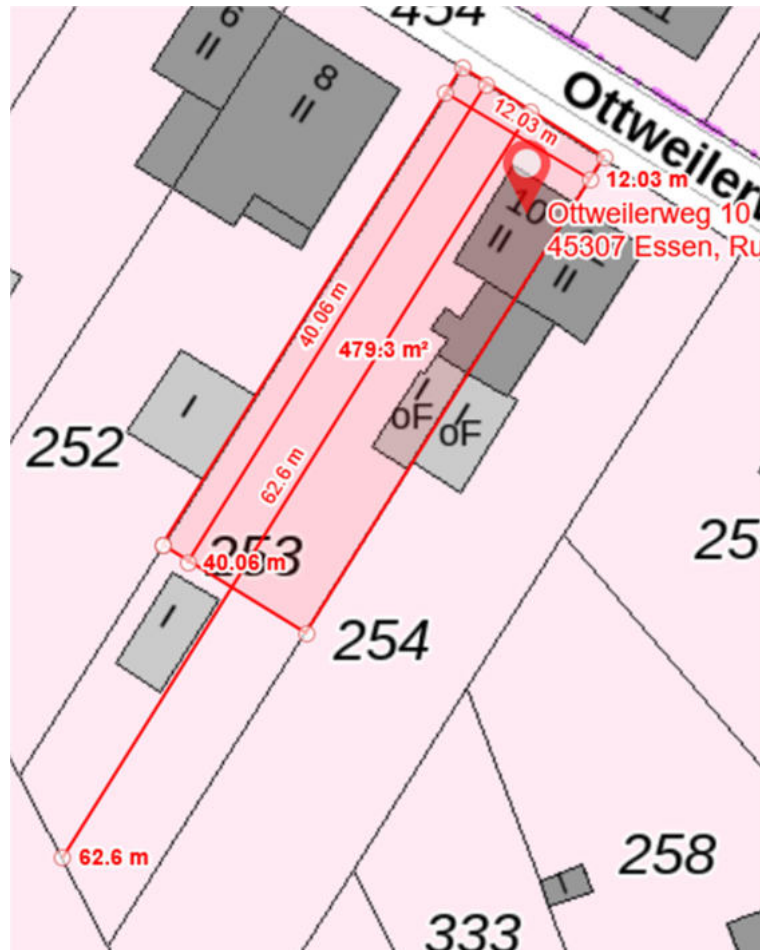
Aufteilung in Teilflächen

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

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

Teilfläche 1 bis 40m Tiefe

Die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m wurde mit ca. 480 m² ermittelt.
Überschlägige Ermittlung der Fläche gem. Tim Online NRW:

**Teilfläche 2: Hintere Grundstücksfläche jenseits der 40 m**

Die Restfläche des Grundstücks wurde wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße	759 m ²
Teilfläche 1	- 480 m ²
Teilfläche 2	279 m ²

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 6 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median mit 17 % des umgebenden Baulandwertes angegeben wird bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 240 m². Es handelt sich dabei um die so genannten hausnahen Gartenflächen.

Anmerkung:

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

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 22.06.2023 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Teilfläche 1: $480 \text{ m}^2 * 267,00 \text{ €/m}^2 =$ 128.160,00 €

Bodenwert, Teilfläche 1:

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag) **rd. 128.000,00 €**

Teilfläche 2 (mit abweichender Grundstücksqualität, Hausgartenfläche):

$279 \text{ m}^2 * 267,00 \text{ €/m}^2 * 0,17 = 12.663,81$ + **12.700,00 €**

3.3 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWert V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2023 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

3.3.1 Sachwert

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche	221,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),	710 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,779
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,779	1.263,09 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 221,00 m ² x 1.263,09 €/m ²	279.142,89 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 32 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,40	111.657,16 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 2.000,00 €
	113.657,16 €
Gebäudewert des Einfamilienhauses	rd. 113.700,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Einfamilienhaus	113.700,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 15.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	128.700,00 €
Bodenwert	+ 128.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	256.700,00 €

Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenmittelhäuser bei 1,48 mit einer Standardabweichung von 0,28. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,48 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von 340.000 €. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 250.000 € kann zunächst der durchschnittliche Sachwertfaktor angewandt werden, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,48	0,28	1,48	0,87	2,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	16	37	13	75
Kaufpreis [€/m² WF]	3.493	1.082	3.356	1.186	7.403
Wohnfläche [m²]	142	35	135	64	250
Vorläufiger Sachwert [€]	340.550	129.149	316.016	124.096	778.275
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,7	1,8	4,7
Grundstücksfläche [m²]	428	154	409	166	795
Bodenwert [€]	152.336	78.203	131.100	39.841	389.310

Tabelle 5.3: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihemittelhäuser



Abbildung 5.7: Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp

Der in 2022/23 stark gestiegene Baupreisindex ist bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht ausreichend berücksichtigt worden und ist ein reduzierender Faktor, ebenso der Alzustand und Unsicherheiten in Bezug auf notwendige Instandsetzungskosten.

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

Der Sachwertfaktor wird mit 1,30 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 256.700,00 € * 1,30 333.710,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Hinterlandfläche	+ 12.700,00 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 21/22)	<u>- 20.000,00 €</u>
	326.410,00 €

Marktangepasster Sachwert rd. 326.000,00 €

3.4 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

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

Wohn- und Nutzflächenberechnung	Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet. <u>Wohnfläche (WF)</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen. <u>Nutzfläche (NF)</u> i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)
Rohrertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. <u>Wohnnutzung</u> 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. <u>Gewerbliche Nutzung</u> 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.
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. <u>Minimale Restnutzungsdauer</u> 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.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenmittelhäuser) in Essen bei 0,9 % bei einer Standardabweichung von 1,2.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

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

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

Für das zu bewertende Einfamilienhaus wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,0 %** geschätzt (Altbestand, Lageklasse 2, Preisentwicklung, relativ geringe Wohnfläche).

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 mit entsprechender Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen 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 Kosten-schätzung angesetzt sind.

3.4.1 Ertragswert

Das Einfamilienhaus ist unvermietet und wird von der Eigentümerin bewohnt.

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

Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Bei wesentlich zu gering vermieteten Wohnungen ist eine Mindermiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den 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 1921): **rd. 6,65 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 2 gem. Anlage Mietspiegel) * 0,94

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3: * 1,01

Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4:
(Gartennutzung, fiktive Erneuerung der Heizung / Modernisierung etc.) * 1,18

Einfluss der sonstigen Gegebenheiten
Einfamilienhaus, großes Grundstück * 1,10

Mietwert:

$6,65 \text{ €} * 0,94 * 1,01 * 1,18 * 1,10 = 8,19 \text{ €/m}^2$ **rd. 8,20 €/m²**

Es wird gemäß Modell des GAA Essen von der marktüblichen Miete ausgegangen. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandhaltungsrückstau in Höhe von 20.000 €** abgezogen und der **Wert der Hinterlandfläche in Höhe von 12.700 €** hinzugerechnet.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

Einfamilienhaus	99,00	8,20	811,80	9.741,60
gesamt				9.741,60

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**9.741,60 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungsaufwendungen:

12,20 €/m² Wohnfläche (99,00 m²) gem. GMB Essen = - 1.207,80 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge gem. GMB Essen = - 194,83 €

- 1.714,63 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt:

- 1.714,63 €

Jährlicher Reinertrag:

8.026,97 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

1,0 % * 128.000,00 €

- 1.280,00 €

Ertrag des Einfamilienhauses

6.746,97 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 32 Jahre

Vervielfältiger

* 27,27

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer und 1,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen

183.989,82 €

Bodenwert

+ 128.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

311.989,82 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Hinterlandfläche

+ 12.700,00 €

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 21/22)

- 20.000,00 €

304.689,82 €

Ertragswert**rd. 305.000,00 €**

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten - und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert Flurstück 253

Der Ertragswert wurde mit rd. 305.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 326.000,00 € ermittelt.

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert bei Gesamtveräußerung vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 320.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau und nicht ausgebautem Dachgeschoss, ursprünglich erstellt 1921 als Doppelhaushälfte innerhalb einer Bergarbeitersiedlung. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Renovierungsbedarf in Teilbereichen.

Die Gesamtwohnfläche wurde mit rd. 99 m² ermittelt. Das Gebäude besitzt eine Aufteilung im EG mit Eingangsflur, Treppe, Wohn- und Essbereich und Küche als Durchgangsraum zum dahinter gelegenen Bad sowie im OG mit Flur, zwei Schlafzimmern und einem Arbeitszimmer als Durchgangsraum zum dahinter gelegenen Bad. An der

Seitenfassade wurde eine Terrasse mit Pergola errichtet, welche über die Küche erschlossen wird. Im rückwärtigen Grundstücksbereich erstreckt sich eine große Gartenfläche. Des Weiteren gibt es einen auffälligen Schuppenanbau, einen ehemaligen Taubenschlag und eine auffällige Gartenlaube (allesamt ohne Wertansatz). Die Grundstücksfläche für das bebaute Flurstück 253 beträgt 759 m².

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten 20.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 45307 Essen, **Ottweilerweg 10**, Gemarkung Leithe, Flur 6, Flurstück 253, Grundbuch von Leithe Blatt 326, wird zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2023 mit gerundet

320.000,00 €

in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 32,7, rd. 3.230 €/m² bei 99 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 20.000 €, Werterhöhung aufgrund der Hinterlandfläche) ergäbe sich ein Wert von ca. 327.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 33,4, rd. 3.300 €/m² Wohnfläche); bzw. 340.000 € ohne Instandsetzungsbedarf.

Dieser Wert liegt im oberen Bereich der durchschnittlichen Werte für ein Einfamilienhaus in Essen-Leithe, sh. nachfolgende Auszüge aus GMB Essen 2023, was aufgrund der kleinen Gesamtwohnfläche gerechtfertigt ist.

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
Kenngröße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
Leithe					
Anzahl	≤ 3	7	≤ 3	4	—
Median-KP [€/m²WF]	2.455	2.029	2.828	2.802	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.481	—	3.261	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.620	—	1.895	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	361	—	615	—
Median-WF [m²]	116	110	117	128	—
Median-Gfl [m²]	312	308	702	272	—
Median-Baujahr	1928	1968	1986	2003	—

Xxx

Mülheim a.d. Ruhr, 15.09.2023

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

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

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

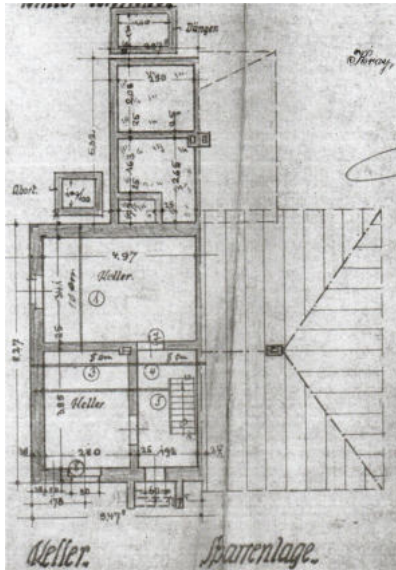
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2020, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

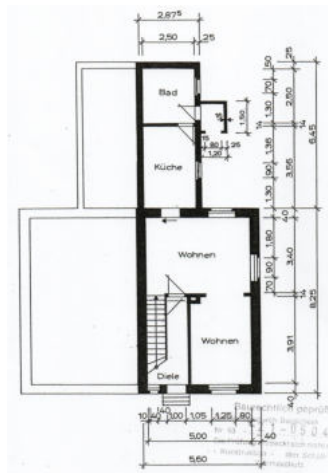
Anlage 2

**Ottweilerweg 10**

Grundrisse Kellergeschoss und Dachaufsicht (gemäß Baugenehmigung 1921)

Anmerkung: Der Grundriss des Kellergeschosses wurde für die linke Doppelhaushälfte erstellt. Die zu bewertende rechte Haushälfte besitzt den gleichen Grundriss, jedoch spiegelverkehrt.

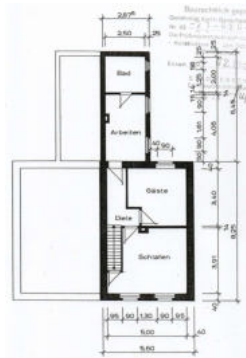
Anlage 3

**Ottweilerweg 10**

Grundriss Erdgeschoss (gemäß nachträglicher Baugenehmigung 1989)

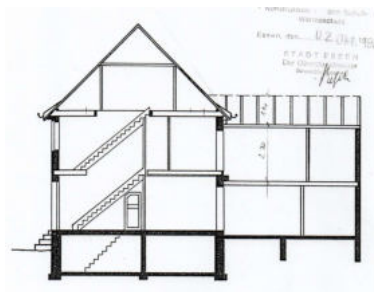
Anmerkung: Der kleine Vorbau neben dem Bad wurde abgerissen.

Anlage 4

**Ottweilerweg 10**

Grundriss Obergeschoss (gemäß nachträglicher Baugenehmigung 1989)

Anlage 5

**Ottweilerweg 10**

Gebäudeschnitt (gemäß nachträglicher Baugenehmigung 1989)

Anlage 6

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

xxxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXXXXXX