

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.

20.03.2023

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 182 K 011/22



Objekt: Mit einem **Mehrfamilienhaus, Garagen und Nebengebäude** bebautes Grundstück in **45359 Essen, Antoniusstraße 63**, Gemarkung Schönebeck, Flur 8, Flurstück 247, Grundbuch von Schönebeck Blatt 167

Verkehrswert: **1.010.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 23.02.2023

Inhaltsverzeichnis

	1
Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	4
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
1.2 Gestalt und Form	8
1.3 Erschließungszustand	9
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	14
2.1 Fotoreportage	15
2.2 Ausführung und Ausstattung	29
2.3 Massen und Flächen	41
3. Verkehrswertermittlung	45
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	45
3.2 Bodenwertermittlung	47
3.2.1 Bodenrichtwert	47
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 247	49
3.3 Ertragswertermittlung	51
3.3.1 Ertragswert Flurstück 247	56
3.4 Sachwertermittlung	61
3.4.1 Sachwert Flurstück 247	64
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	67
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 247	67

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 30.11.2022, Geschäftsnr. 182 K 011/22:

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

Grundbuchbezeichnung:

*Grundbuch von Schönebeck Blatt 167 (Amtsgerichtsbezirk Essen-Borbeck)
Lfd. Nr. 1 BV: Gemarkung Schönebeck, Flur 8, Flurstück 247, Hof- und Gebäudefläche, Antoniusstraße 63, Größe: 18,91 a,
Eigentümer: xxx,*

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

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 15.03.2023.
 - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 07.03.2023.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 17.01.2022.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.01.2023.
 - 1.5 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Borbeck, Grundbuch von Schönebeck Blatt 167 vom 27.04.2022.
 - 1.7 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2022.
 - 1.8 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
 - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.10 Hausakte der Stadt Essen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 23.02.2023.
Teilnehmer:
xxx, Miteigentümer, zeitweise
xxx, Miteigentümerin
xxx, Vertreter von xxx

Die Mieter der Wohnungen, zeitweise

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

Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel

Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt außer den Räumen im Souterrain links besichtigt werden.

2.2 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 24.02.2023.

Teilnehmer:

xxx, Miteigentümerin

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

Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel

Am Ortstermin konnten die Räume im Souterrain links besichtigt werden.

2.3 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.

3. Eigentümer: xxx.

xxx.

xxx.

4. Als Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag) wird der Tag der ersten Ortsbesichtigung, 23.02.2023, festgelegt.

5. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 76 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 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 – Schönebeck, nahe der Stadtgrenze zu Mülheim-Ruhr.

Der Stadtteil Schönebeck liegt auf der zweithöchsten Anhöhe und im westlichen Bereich Essens. Verschiedene Geschäfte wie Lebensmittel- und Möbelgeschäfte, Baumarkt, Schnellrestaurant, Poststelle und Tank-

stellen befinden sich an den Hauptverkehrsstraßen am Rand des Stadtteils.

Seit Beginn der Industrialisierung ist Schönebeck vom Bergbau geprägt und noch heute erinnern im Kern erhaltene Arbeitersiedlungen an die industrielle Tradition des Stadtteils. Schönebeck besitzt darüber hinaus ausgedehnte Grünflächen und liegt am Naturschutzgebiet Winkhauser Tal.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtzentrum von Essen ist in ca. 6,7 km erreichbar, der Hauptbahnhof in ca. 7,4 km, beides in östlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Südwesten in ca. 2,2 km Entfernung an der Auffahrt *Mülheim-Winkhausen* zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Gute Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen, Lageklasse 4 (Faktor 1,08).

In ca. 900 m Entfernung befinden sich 2 Lebensmittelmärkte in der *Aktienstraße*. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich unter anderem im Stadtteilzentrum von *Borbeck Mitte* in ca. 3 km Entfernung. In der *Schönebecker* und in der *Aktienstraße* verkehren Buslinien, bzw. in der *Aktienstraße* auch die Straßenbahn. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden 2-geschossigen Mehrfamilienhaus bebaut. Im nordwestlichen Bauwich wurde eine Doppelgarage, angrenzend an das Wohnhaus, erstellt. Im nordöstlichen vorderen Bereich wurde eine freistehende Einzelgarage errichtet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude. Die nähere Umgebung ist ein ruhiges Wohngebiet, geprägt durch Wohnhäuser, überwiegend Mehrfamilienhäuser, teilweise als Reihen- oder Doppelhausbebauung.

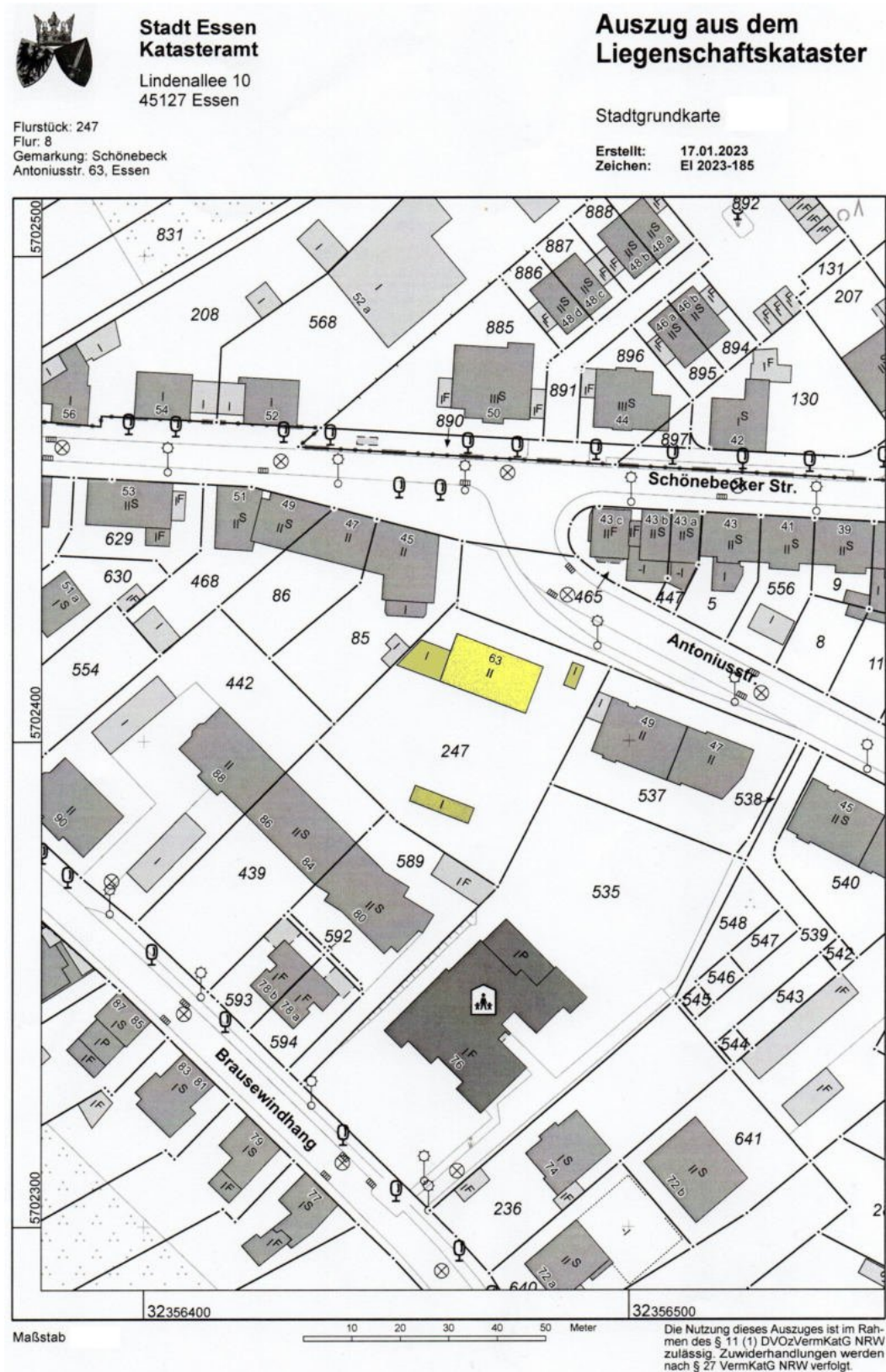
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Schönebeck eingefügt:



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 bebauten Grundstück eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 247:

Straßenfront:	Ca. 35,00 m zur <i>Antoniusstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 41,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 47,00 m.
Grundstücksgröße:	1.891m ² .
Grundstückszuschnitt:	Polygon, trapezähnlich.
Topografie:	Leicht abfallend nach Südwesten.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Antoniusstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Antoniusstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten direkt vor dem Grundstück auf öffentlicher Fläche. Direkt vor dem Grundstück befinden sich eine Bus-Haltestelle und der Einfahrtsstreifen des Busses.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfront zur <i>Antoniusstraße 63</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gem. § 8 des Kommunalabgabengesetzes auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor. Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Bebauung des zu bewertenden Grundstücks wurde zurückversetzt zur Straße erstellt, der Vorgartenbereich mit Hecken abgegrenzt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt im vorderen Bereich über die öffentliche Verkehrsfläche, auf der auch Parkplätze erstellt wurden. Im nordwestlichen Bauwich wurde eine Doppelgarage als Grenzgebäude erstellt. Die Zu-

fahrt der Garage erfolgt über das Nachbargrundstück, Flurstück 85. Auf dem gemeinsam genutzten Zufahrtsbereich ist die Grundstücksgrenze nur durch die unterschiedliche Bodenpflasterung erkennbar. Im Antrag zur Baugenehmigung der Doppelgarage wurde vom Architekten angegeben, dass ein Gestattungsvertrag zur Absicherung des Überfahrtsrechts mit dem Nachbarn abgeschlossen werden soll. In der Hausakte der Stadt Essen liegt lediglich das Einverständnis des Nachbargrundstücks, Flurstück 85, vor. Ob ein Gestattungsvertrag existiert, konnte nicht geklärt werden. Aufgrund des Grundstückszuschnittes wäre jedoch auch eine direkte Zufahrt über das zu bewertende Grundstück möglich. Zum besseren Verständnis nachfolgend ein Auszug aus TIM Online NRW:

XXXXXXXXXXXXX

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt überwiegend mit Stahldrahtzaun und Maschendrahtzaun sowie teilweise mit Holzflechtelementen.

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 Schönebeck Blatt 167 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 besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 247 keine Eintragung.
Bergbau:	Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigter Kronprinz“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Vereinigter Kronprinz“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 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.

Planungsrecht:

In der Bauakte der Stadt Essen wurden für folgende Maßnahmen keine Baugenehmigungen gefunden:

- Ausbau der linken Kellerräume zu einer Souterrain-Wohnung.
- Ausbau der rechten Dachgeschosswohnung.
- Errichtung der Einzelgarage.
- Nutzungsänderung der rechten Kellerräume zu Aufenthaltsräumen

Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit ist grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet aufgrund möglicher städtebaulicher Ziele.

Zur Klärung, ob die ohne Baugenehmigung gebauten Umbauten, bzw. Nutzungsänderung nachträglich genehmigt werden, muss ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden. Diese Vorgehensweise übersteigt jedoch den Rahmen des Gutachtens.

Wohnung im DG, rechts:

Aufgrund der Lage des Objektes (§34 BauGB) wird von einer Genehmigungsfähigkeit der durchgeführten Baumaßnahme mit einer genehmigungsfähigen Nutzungsänderung des ehemaligen Trockenraums als Wohnung ausgegangen. Für eine nachträgliche Genehmigung sind auch Nachweise bezüglich Wärme-, Schall- und Brandschutz sowie Statik zu erbringen. Hierfür ist ein Sachverständiger einzuschalten, der entsprechende Untersuchungen vornimmt. Ggf. müssten schallschutztechnische oder statische Nachrüstungen vorgenommen werden, was erhebliche Kosten verursachen könnte. Auch ist der zweite Fluchtweg (notwendiges Fenster in entsprechender Größe) zu überprüfen und ggf. herzustellen.

Die Bewertung erfolgt analog des Istzustandes als Wohnung, wobei die Genehmigungskosten incl. Risikoabschlag für Fachingenieure wertmindernd berücksichtigt werden.

Auch für die Einzelgarage ist eine nachträgliche Genehmigung wahrscheinlich, da ein Nachbar eine ähnliche Garage nahe der vorderen Grundstücksgrenze errichtet hat. Es sind Kosten für die Einholung einer nachträglichen Genehmigung zu berücksichtigen. Für die fehlenden Genehmigungen wird ein pauschaler Abzug in Höhe von 20.000 € geschätzt.

Vorsorglich wird auf Konsequenzen hingewiesen, sollte sich herausstellen, dass der vorgefundene Istzustand baurechtlich nicht genehmigt wird, müssen zusätzliche Kosten für den Rückbau zum genehmigten Zustand aufgebracht werden.

Ausgebaute Räume im Souterrain/Kellergeschoss:

In der Keller/Souterrainwohnung und den der Wohnung im EG rechts zugeordneten Kellerräumen haben einige Räume keine ausreichende Belichtung und keine ausreichende lichte Raumhöhe.

Maßgeblich für die Genehmigungsfähigkeit als Wohnraum ist § 46 BauO NRW, Aufenthaltsräume:

- (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.**
- (2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.**

Da hier keine Genehmigung vorliegt und aufgrund der baulichen Gegebenheiten keine Eignung als Aufenthaltsräume gegeben ist, handelt es sich dementsprechend nicht um Aufenthaltsräume, sondern um Hobby- oder Abstellräume. Diese Flächen dürfen auch nur in diesem Sinne genutzt und vermietet werden.

Die Wertung erfolgt als Hobbyräume mit einem geringeren Mietansatz, sh Seite 41.

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 **Mehrfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss. Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach, voll unterkellert. Zweispänner mit insgesamt 6 Wohnungen. **Eingeschossiges Stallgebäude, Doppel- und Einzelgarage.**
- Baujahr:** **Mehrfamilienhaus und Stallgebäude: ca. 1951.**
- Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 65-2-20114/50 vom 30.11.1950 für die Errichtung eines **Wohnhauses.**
- Rohbauabnahme** am 26.05.1951.
- Nachtrags-Bauschein** vom 24.07.1951, für die Errichtung eines **Stallgebäudes.**
- Gebrauchsabnahme** am 26.11.1951.
- Bauschein** Nr. St. A. 65-4-488 vom 16.01.1951 für die Ausführung einer **Hausentwässerungsanlage.**
- Abnahme** am 20.08.1951.
- Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 63-32-04698/85 vom 17.02.1986 für die Errichtung einer **Doppelgarage** in der rechten Abstandsfläche.
- Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 63-32-04613/88 vom 17.02.1986 für die Errichtung einer **Freisitzmöglichkeit** auf dem Flachdach der vorhandenen Garage.
- Anmerkung: Die Terrasse wurde nicht erstellt.*
- Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 61-51-01001257/006 vom 16.05.2001 für den Anbau von **Balkonen** an die Rückseite des Wohnhauses.
- Fertigstellung** am 13.06.2001.
- Gemäß **Schreiben** der Stadt Essen und Aktenvermerk von 1981 wurde bei einer Ortskontrolle festgestellt, dass der ehemalige Kohlenkeller als Spiel- und Hobbyraum genutzt wird. Es wurde mitgeteilt, dass die Nutzung als Aufenthaltsraum untersagt und auch nicht genehmigungsfähig ist.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf das zu bewertende Grundstück *Antoniusstr. 63* in Essen-Schönebeck, bebaut mit einem 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1951 in Massivbauweise erstellt und umfasst insgesamt 6 Wohnungen, sowie ausgebauter Keller/Souterrainräume. Im Vordergrund die Buseinfahrtsspur für die weiter links gelegene Bushaltestelle, dahinter öffentliche Parkplätze.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf den Zufahrtsbereich auf dem Nachbargrundstück, der zur Erschließung der Doppelgarage (auf dem zu bewertenden Grundstück) genutzt wird. Linkerhand Parkplätze auf öffentlicher Fläche. Theoretisch wäre auch eine Erschließung über das zu bewertende Grundstück möglich (mit entsprechendem Umbau der Zufahrt, Hecke etc.). Im Hintergrund das Wohnhaus und die Doppelgarage.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 03

Doppelgarage

Blick in die Doppelgarage, welche ca. 1986 in Massivbauweise mit Flachdach und Stahlschwingtoren erstellt wurde. Boden mit Estrich und Anstrich, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Stahlbetondecke mit Anstrich. An der Decke zeigen sich Fehlstellen im Beton und freiliegende Armierungen aufgrund mangelhafter Ausführung.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick auf den Vorgarten, angelegt mit einer Rasenfläche, Büschen und kleinen Bäumen. Die Abgrenzung zur Straße erfolgt durch Hecken. Entlang der Fassade führt ein Weg mit Betonsteinpflaster, der auch die Doppelgarage mit dem Hauseingang verbindet. Der Sockelbereich des Wohngebäudes wurde mit Klinker ausgestattet, der obere Bereich mit Putz und Anstrich. Die Kellerfenster liegen im Sockelbereich.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick von der Straße her auf die mit Beton-Sechseckplatten befestigte Wegefläche zum mittig gelegenen Hauseingang. Der vordere Bereich befindet sich noch auf öffentlicher Fläche. Links und rechts werden Müllimer abgestellt. Der Hauseingang wurde überdacht und ist über ein Podest zugänglich.



Bild 06
Übersichtsbild

Blick auf die Rückfassade des Mehrfamilienhauses, ausgestattet mit Putz und Anstrich. Die Balkone wurden ca. 2001 in Stahlkonstruktion mit Betonplatten nachträglich angebaut. Linkerhand die angebaute Doppelgarage im nordwestlichen Bauwich. Rechterhand eine mittige Aufteilung des Gartens in zwei Bereiche durch Holzflechtelemente.



Bild 07
Übersichtsbild

Blick von Südosten auf die Rückfassade und die mit Faserzementplatten verkleidete Giebelfassade. Die Terrassenfläche der linken Erdgeschosswohnung wird über eine Außentreppe mit 6 Kunststeinstufen und einem Stahlgeländer erschlossen. In diesem Bereich der Rückfassade befindet sich auch die Kelleraußentreppe mit Zugang zur Souterrain/Kellerwohnung.



Bild 08
Übersichtsbild

Blick von oben auf die rechte Gartenhälfte des großen Grundstücks. Im Bildvordergrund die Terrasse der rechten Erdgeschosswohnung, im Hintergrund ein ehemaliges Stallgebäude und ein kleines Holzgartenhaus. Der Garten wurde mit einer Rasenfläche, Beetflächen, Büschen, Sträuchern und Bäumen angelegt und zeigt sich in einem gepflegten Zustand.



Bild 09
Übersichtsbild

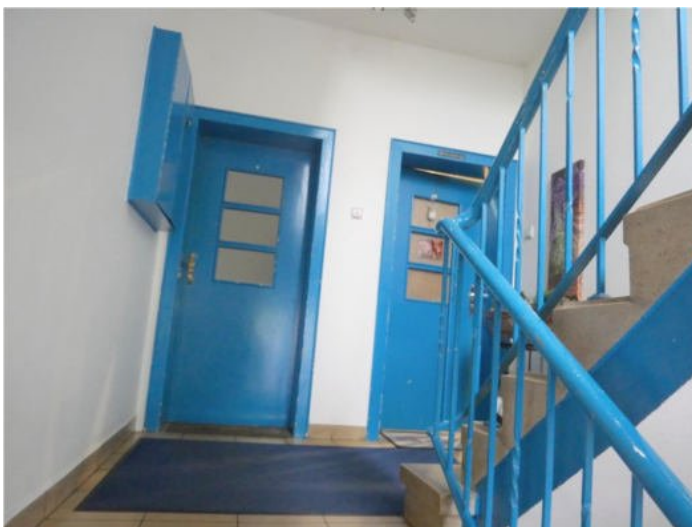
Blick nach links auf die andere Hälfte des Gartens. In der Mitte der Holzflechtzaun, im Hintergrund das ehemalige Stallgebäude in Massivbauweise mit Satteldach.

**Bild 10****Ehemaliges Stallgebäude**

Blick in einen von mehreren Abstellräumen, welche über Holzbrettertüren begangen werden. Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk, überwiegend verputzt und gestrichen. Der Zustand ist instandsetzungsbedürftig.

**Bild 11****Treppenhaus EG**

Blick in das Treppenhaus mit Eingangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Boden mit Kunststeinbelag (Terrazzo), Wände mit Putz und Anstrich. Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Stahlgeländer mit Holzhandlauf, gestrichen. Auf die Hochparterre-Ebene gelangt man über 7 Steigungen.

**Bild 12****Treppenhaus**

Blick auf die Hochparterre-Ebene mit den alten Wohnungstüren aus Holz mit Glasfeldern. Sämtliche Wohnungen im Haus (außer Kellergeschoss) besitzen die gleichen Türen aus dem Baujahr, welche nicht den heutigen Sicherheitsanforderungen entsprechen. Links an der Wand der Kasten mit der Elektrounterverteilung, welche älteren Datums und ohne FI-Schalter ist.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 13**Wohnung Souterrain links**

Blick in die Souterrainwohnung, welche von einer Miteigentümerin bewohnt wird und über den Keller erschlossen wird. Im Bild ein Flurbereich mit Ausgang über zwei Stufen und eine Fenstertür zur rückwärtigen Kelleraußentreppe. Ausstattung mit Holzparkett, Wände mit Putz und Anstrich. Hinten rechts ein Feuchtigkeitsschaden, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 14****Wohnung Souterrain links**

Blick auf den durchfeuchteten unteren Wandbereich mit Folgeschäden. Die Eigentümer berichteten über Probleme durch aufsteigende Feuchtigkeit im gesamten Kellerbereich, insbesondere im ausgebauten linken Teil (Souterrainwohnung). Die Schäden treten in Folge von Starkregen auf und zeigen sich an verschiedenen Stellen, unter anderem im unteren Wandbereich, im Holzparkett, an den Holzzargen der Türen etc.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 15**Wohnung Souterrain links**

Blick in die Küche, über welche rechterhand das Bad begangen wird. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche. Die Beheizung erfolgt über Nachtspeichergeräte. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung stammen überwiegend aus dem Jahr 1998 (gemäß Rahmenprägung).

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 16**Wohnung Souterrain links**

Blick in das Bad, ausgestattet mit Duschtasse, Waschbecken, Toilettenkörper und Bidet. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest. Die Ausstattung ist ca. 30 Jahre alt. An der Duschtasse unten fehlt die Schürzenverkleidung. Die Fliesen zeigen teilweise Risse, oberhalb des Fensters haben sich die Fliesen und Fugen gelöst.

Bild 17**Wohnung Souterrain links**

Blick in das Kinderzimmer, ausgestattet mit Holzparkett. Laut Aussagen der Miteigentümerin, welche diese Wohnung bewohnt, wurden die Räume im Souterrain in den 1990er Jahren für den Wohnungsausbau größtenteils tiefer gelegt. Dieser Raum befindet sich noch auf dem ursprünglichen Kellerniveau, und liegt deshalb 2 Stufen höher.

Bild 18**Wohnung EG rechts**

Blick in die Diele der 3-Zimmer-Wohnung, welche von einem Miteigentümer bewohnt wird. Links vorne befindet sich das Bad (nicht im Bild), dahinter die Küche, rechts vorne gelangt man in ein kleines Zimmer, weiter hinten in den Wohnraum. Boden mit Vinylbelag, Wände mit Glasfasertapeten und Anstrich, Decke mit Holzprofilbretterverkleidung und integrierten Beleuchtungskörpern. Vor Kopf ein Auslass des Kachelofens im Wohn/Essbereich.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 19**Wohnung EG rechts**

Blick in das Bad, ausgestattet mit Walk-In-Dusche mit Echtglasabtrennung, Waschtisch und Toilettenkörper. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest, abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern. Das Bad wurde erst vor 1,5 Jahren modernisiert.

Bild 20**Wohnung EG rechts**

Blick in den Essbereich mit Fenstertür zur rückwärtigen Terrasse. Linkerhand ein breiter Durchgang zur angrenzenden Küche. Rechterhand eine interne Treppe mit Stahlgeländer als Absturzsicherung zum Kellergeschoss. Boden auch hier mit Vinylbelag. Die Beheizung erfolgt hauptsächlich über den Kachelofen linkerhand sowie zusätzlich über Elektroheizkörper.

Bild 21**Wohnung EG rechts**

Blick in die entgegengesetzte Richtung in das Wohnzimmer, welches ebenfalls über einen breiten Durchgang mit dem Esszimmer verbunden ist. Die Kunststoff-Fenster in der Wohnung stammen aus den 1980er Jahren und sind mit manuell bedienbaren Kunststoffrollläden ausgestattet. Teilweise wurden Fensterscheiben erneuert.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 22

Wohnung EG rechts

Blick in die Küche mit Fenster zur Rückseite und breitem Durchgang zum Essbereich. Die Decke wurde mit Holzprofilbrettern verkleidet.

Bild 23

Wohnung EG rechts, KG

Blick in den ausgebauten Kellerbereich. Im Hintergrund die interne Treppe vom Erdgeschoss nach unten. Der Bereich befindet sich 2 Stufen tiefer als das ursprüngliche Kellerniveau. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Rigipsvorkofferung.

Bild 24

Wohnung EG rechts, KG

Blick in das Bad, welches sich auf dem ursprünglichen Kellerniveau befindet. Ausstattung mit Duschtasse, Waschbecken, Toilettenkörper und Waschmaschinenanschluss. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest. Die Beheizung erfolgt über einen Elektroheizkörper in Handtuchhalterform.

**Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des
Persönlichkeitsschutzes entfernt**

Bild 25**Wohnung EG links**

Blick in den Flur der 3-Zimmer-Wohnung. Rechterhand die Wohnungseingangstür aus Holz mit Glasfeldern aus dem Baujahr. Hier befinden sich noch Oberschränke aus Holz, vermutlich aus dem Baujahr. Linkerhand liegt das Bad, rechterhand ein Zimmer. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände und Decke mit Putz, Tapete und Anstrich.

Bild 26**Wohnung EG links**

Blick in das Bad, ausgestattet mit Walk-in-Dusche und feststehendem Glaselement, Waschtisch und Toilettenkörper. Die Beheizung erfolgt über einen Elektroheizkörper in Handtuchhalterform. Das Bad wurde vor etwa 10 Jahren saniert. Das Fenster mit Strukturglas wurde ebenfalls erneuert.

Bild 27**Wohnung EG links**

Blick in die Küche mit Fenster zur Rückseite. Boden auch hier mit Keramikplattenbelag,

**Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des
Persönlichkeitsschutzes entfernt**

Bild 28**Wohnung EG links**

Blick in das Wohnzimmer mit Fenstern zur Straßenseite und zur Giebelseite. Boden hier mit Parkett. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Kunststoffrollläden stammen überwiegend aus den 1980er Jahren. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Nachtspeichergeräte und Elektroheizkörper.

Bild 29**Wohnung OG rechts**

Blick in die Diele der 3-Zimmer-Wohnung mit alter Wohnungseingangstür links hinten. Boden mit Laminat oder Fertigparkett, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich.

Bild 30**Wohnung OG rechts**

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und Toilettenkörper. Boden und Waschtisch mit kleinformatigen Fliesen, Wände raumhoch gefliest. Beheizung auch hier mit Elektroheizkörper in Handtuchhalterform.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 31**Wohnung OG rechts**

Blick in die Küche mit Fenstertür zum rückwärtigen Balkon. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Decke mit Holzprofilbretterverkleidung.

**Bild 32****Wohnung OG rechts**

Blick auf den Balkon mit Keramikplattenbelag und Stahlgeländer. Das Geländer zeigt Verfleckungen, bzw. Algenbewuchs.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 33**Wohnung OG links**

Blick in das Kinderzimmer der 3-Zimmer-Wohnung mit Orientierung zur Straßenseite. Boden mit Parkett, Wände und Decke mit Putz und Anstrich.

**Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des
Persönlichkeitsschutzes entfernt**

Bild 34**Wohnung OG links**

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Toilettenkörper und Waschmaschinenanschluss. Boden mit kleinformatigen Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzprofilbretterverkleidung. Beheizung auch hier mit Elektroheizkörper in Handtuchhalterform.

Bild 35**Wohnung OG links**

Blick in die Küche mit Fenstertür zum rückwärtigen Balkon. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Putz und Anstrich sowie Fliesenspiegel im Arbeitsbereich. Auch in dieser Wohnung stammen die Fenster überwiegend aus den 1980er Jahren.

Bild 36**Wohnung DG rechts**

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und Toilettenkörper. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,50 – 1,60 m hoch gefliest. Im Hintergrund ein Dachflächenfenster.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 37**Wohnung DG rechts**

Blick in den Wohnbereich der 3-Zimmer-Wohnung, ausgestattet mit Laminat. Auch hier die alten Kunststoff-Fenster.

**Bild 38****Wohnung DG rechts**

Blick auf den rückwärtigen Balkon mit Keramikplattenbelag und Stahlgeländer. Die Balkone im Dachgeschoss sind kleiner als die im Obergeschoss. Die Geländer zeigen auch hier Algenbewuchs.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 39**Wohnung DG links**

Blick in das Bad der 3-Zimmer-Wohnung, ausgestattet mit abgescrägter Badewanne, Waschbecken und Toilettenkörper. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch (außer Schrägen) gefliest. Auch hier ein Dachflächenfenster und ein Handtuchhalterheizkörper.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 40

Wohnung DG links

Blick in die Küche mit Ausgang zum rückwärtigen Balkon. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich.

Bild 41

Wohnung DG links

Blick in den Wohnbereich, ausgestattet mit Laminatboden. Die Mieterin beklagt die angeblich fehlende Dämmung der Dachschrägen.

Bild 42

Spitzboden

Blick in den nicht ausgebauten Spitzbodenbereich, zugänglich über eine Auszugstreppe.

Die Dachschrägen wurden mit einer Unterspannbahn ausgestattet – eine Wärmedämmung fehlt und muss ggf. nachgeholt werden. Der Boden besteht aus Holzdielen.

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:

Mittlerer Bereich: Kellerflur und 2 Kellerräume.

Rechter Bereich: direkt zugänglich über eine interne Treppe der Wohnung EG rechts: 2 Hobbyräume, Flur mit Tür zum Allgemeinkeller, Bad und ein Kellerraum (die beiden Hobbyräume liegen 2 Stufen tiefer, als das normale Kellerniveau).

Linker Bereich: **Souterrain-Wohnung** mit Flur, Küche, Bad (zugänglich über die Küche), Kinderzimmer, Abstellraum und Schlafzimmer sowie Zugang zur rückwärtigen Kelleraußentreppe. Der ausgebaut Souterrainbereich liegt überwiegend 1,5 Stufen tiefer als der ursprüngliche Kellerbereich, das Kinderzimmer und ein kleiner Raum befinden sich auf ursprünglichem Niveau und sind über 1 bis 2 Stufen begehbar.

Erdgeschoss:

Hauseingang und Treppenhaus.

Zwei 3-Zimmer-Wohnungen auf Hochparterre-Ebene mit spiegelbildlich gleicher Aufteilung: Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer und Terrasse

zur Rückseite. In der rechten Wohnung wurden Küche, Esszimmer und Wohnzimmer über breite Durchgänge miteinander verbunden.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus.

Zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit spiegelbildlich gleicher Aufteilung: Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer und Balkon zur Rückseite.

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Zugang zum SPB über Klappe.

Zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit spiegelbildlich gleicher Aufteilung: Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer und Balkon zur Rückseite.

Spitzboden:

Nicht ausgebauter Bereich, zugänglich über eine Auszugstreppe.

Rohbau:

Außenwände:

Mauerwerk, ca. 38 cm stark, lt. Planunterlagen. Straßen und Rückfassade mit Putz und Anstrich, farblich abgesetzte Fensterumrandungen, Sockelbereich mit Klinkerverkleidung. Giebelfassaden mit Faserzementplattenplattenverkleidung in Schieferoptik und Dämmung (lt. Aussage Miteigentümerin), Ortgang mit Kunststoffplatten o. ä.

Innenwände:

Mauerwerk, ca. 25 und 10 cm stark, lt. Planunterlagen.

Geschossdecken:

Stahlbeton.

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion.

Dachform:

Satteldach mit Dachgauben zu beiden Seiten.

Dachdeckung:

Zementdachpfannen. Unterspannbahn, keine Dämmung.

Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:

7 Differenzstufen zur Hochparterre-Ebene mit Kunststeinbelag, Terrazzo.

2-läufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen, Terrazzo. Stahlgeländer mit Rechteckstäben und Holzhandlauf mit Anstrich.

	Offener Treppenlauf zum Keller mit Kunststeinbelägen, Terrazzo, sowie Holzhandlauf an der Wand.
Fußböden:	KG: Estrich, in den Hobbyräumen mit Teppich, Bad mit Keramikplattenbelag. Treppenhaus: Eingangsbereich und Treppenpodeste mit Kunststeinbelag, Terrazzo. Spitzboden: Holzdielenboden.
Wände:	KG: Mauerwerk mit Anstrich. Treppenhaus: Strukturputz und Anstrich.
Decken:	KG: Stahlbetondecke mit Anstrich. Treppenhaus: Glattputz und Anstrich.
Fenster:	KG: Stahlkellerfenster im Sockelbereich. Außenfensterbänke aus Beton mit Anstrich. Treppenhaus: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, ein Strukturglas. Innenfensterbänke aus Marmor.
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Glasfeld und Edelstahlhandlauf außen. KG: Teilw. Stahltüren in Stahlzargen, überwiegend Holztüren in Holzzargen. Alte Holztür mit Glasfeld aus dem Baujahr zum Kellerbereich.
Sanitäre Einrichtungen:	
Elektroinstallation:	Ältere Ausführung. Elektrounterverteilungen im Treppenhaus, ohne FI-Schalter.
Heizung:	Elektroheizgeräte und Nachtspeichergeräte.
Ausstattung der Wohnungen:	
Treppe:	Interne Treppe in der rechten Wohnung EG zum KG: Einläufiger Treppenlauf mit Teppichauflagen, unten angewendelt, Stahlgeländer mit Anstrich als Absturzsicherung.
Fußböden:	Vinylbelag, Holzparkett, Laminat, Keramikplattenbelag. Bäder mit Keramikplattenbelag. Hobbyräume im KG mit Teppichbelag. Terrassen mit Waschbetonplattenbelag.
Wände:	Putz und Tapete, oder Putz, Tapete und Anstrich, teilw. Glasfasertapeten. Küchen mit Fliesenspiegel.

- Bäder tlw. raumhoch gefliest. Hobbyräume im KG und Souterrainwohnung teilw. mit vorgekofferten Rigipsplatten, stellenweise mit Holzprofilbretterverkleidung.
- Decken:** Putz und Anstrich oder Tapete und Anstrich. Teilw. Holzprofilbretterverkleidung mit integrierten Beleuchtungskörpern. Im Souterrain überwiegend abgehängte Decken mit Rigips, mit Tapete und Anstrich oder verspachtelt und gestrichen.
- Fenster:** Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, überwiegend Baujahr ca. 1980, im EG mit manuell bedienbaren Kunststoff-Rollläden. Vereinzelt erneuerte Glasscheiben. Zu den Terrassen und Balkonen Fenstertüren. Fenster im Souterrain überwiegend Baujahr 1998. Innenfensterbänke aus Marmor, teilw. breitere Fensterbänke aus Holz mit Anstrich. Außenfensterbänke aus Beton.
- Türen:** Wohnungstüren aus Holz in Holzzargen, mit Glasfeldern, aus dem Baujahr, im Souterrain Stahltür in Stahlzarge. Innentüren aus Holz in Holzzargen teilw. mit Kassetten oder Glasfeldern, teilw. aus dem Baujahr. Im Souterrain eine Glasschiebetür.
- Sanitäre Ausstattung:** *Wohnung Souterrain:* Bad, ausgestattet mit Duschtasse, 2 Waschbecken, Toilettenkörper und Bidet. *Wohnung EG rechts:* Bad, ausgestattet mit Walk-in-Dusche und Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschtisch (modernisierter Zustand). Zusätzliches Bad im KG, ausgestattet mit Duschtasse, Toilettenkörper, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. *Wohnung EG links:* Bad, ausgestattet mit Walk-in-Dusche und feststehender Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschtisch (modernisierter Zustand). *Wohnung OG rechts:* Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschtisch. *Wohnung OG links:* Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken (modernisierter Zustand).

Wohnung DG rechts: Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken (modernisierter Zustand).

Wohnung DG links: Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken.

Elektroinstallation:

Ältere Ausführungen. Elektrounterverteilungen im Treppenhaus, ohne FI-Schalter. Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Gegensprechanlagen.

Heizung:

Nachtspeichergeräte oder Elektroheizkörper, in den Bädern in Handtuchhalterauführung.

Vermietungszustand:

Sämtliche Wohnungen sind vermietet, bzw. die rechte Erdgeschosswohnung und die Souterrainwohnung werden von Miteigentümern bewohnt.

Barrierefreiheit:

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

Besondere Einrichtungen:

- Kachelofen BJ 1980 in der Wohnung EG rechts.
- Teilw. Oberschränke aus Holz aus dem Baujahr.

Besondere Bauteile:

- Eingangsüberdachung. Kragplatte mit Metalleindeckung und Wasserspeier.
- Hauseingangspodest.
- Dachgauben zu beiden Seiten. Front- und Seitenflächen mit Faserzementplattenverkleidung in Schieferoptik.
- Vorgeständerte Balkone an der Rückfassade. Stahlkonstruktion mit Betonplatten, Stahlgeländer und Keramikplattenbelag.
- Dachüberstände.
- Massive Kelleraußentreppe an der Hausrückseite mit Seitenwange aus Klinker und Stahlgeländer als Absturzsicherung.
- Außentreppe mit 6 Kunststeinstufen und Stahlgeländer von den Erdgeschosswohnungen zu den rückwärtigen Terrassen.

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. 18.000 €** angesetzt (wertnicht kostenorientiert).

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

Tatsächliches Baujahr:	1951
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2022:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes:	28 Jahre

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein freistehendes 2- geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, erbaut im Jahr 1951 in Massivbauweise mit Satteldach. Das Gebäude umfasst insgesamt 7 Wohnungen, darunter eine nicht genehmigte Souterrainwohnung und eine nicht genehmigte Dachgeschosswohnung. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem baujahrestypischen Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Balkone an der Rückfassade zeigen sich verfleckt und mit Algenbewuchs im Bereich der Betonplatten und Geländer.
- Im Keller gibt es Probleme mit aufsteigender Feuchtigkeit und auch mit Wassereindring durch Starkregen. Laut Aussagen des Miteigentümers (rechte Erdgeschosswohnung) dringt bei Regen Wasser in den Keller, bzw. die Hobbyräume. Der Miteigentümer leitet deshalb derzeit das Regenwasser der Garage und des Gebäudes auf seiner Seite mittels Rohren in den rückwärtigen Garten. Laut allgemeiner Aussagen der Miteigentümer dringt das Wasser auf der linken Seite bei starkem Regen in die Keller-, bzw. Souterrainräume ein. Das Wasser soll teilweise bis zu 5 cm hoch stehen. Für die diesbezügliche Sanierung ist mit erheblichen Kosten zu rechnen.
- Die alten Holz-Wohnungstüren stammen aus dem Baujahr und entsprechen nicht den heutigen Sicherheits- und Isolationsanforderungen.
- Der Anstrich des Treppengeländers zeigt teilweise Farbabplatzungen und ist neu zu streichen.
- Laut Aussagen einer Miteigentümerin ist die Schließanlage der Hauseingangstür defekt.
- Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung wurden überwiegend in den 1980er Jahren eingebaut. Aufgrund ihres Alters ist die Standzeit abgelaufen, sie sind mittelfristig zu erneuern.
- Die vorhandenen Nachtspeichergeräte sind verschiedenen Alters, vermutlich jedoch nicht asbesthaltig.

- Die Dacheindeckung zeigt sich teilweise vermoost.
- Die Miteigentümerin Frau xxx verwies des Weiteren auf folgende Sachverhalte, bzw. notwendige Maßnahmen hin: Die Elektrik im gesamten Haus sei zu erneuern. Die Fenster sind fast alle aus 1980. Das Gebäude sei überwiegend nicht gedämmt, die Außenwände müssten alle isoliert werden, um die aufsteigende Feuchtigkeit zu verhindern. Die Dacheindeckung sei zu erneuern, eine Dämmung einzubringen. Der Dachboden sei zu entrümpeln. Die linken Nachbarn hätten in der Vergangenheit Briefe per Anwalt gesendet, bzgl. Schäden, die angeblich durch die angrenzenden Tannen (auf dem zu bewertenden Grundstück) verursacht wurden. Hier stellt sich die Frage, ob die Nachbarn eventuell noch Entschädigungen geltend machen könnten. Die Schließanlage der Haustür sei zu reparieren. Ein Mieter hat am Gebäude einen Wasserspeicher für Regenwasser aufgestellt, der laut Meinung der Miteigentümerin entfernt werden müsste, da es Probleme mit dem überlaufenden Wasser gäbe. Angeblich sei der Untergrund im Garten lehmig, sodass überlaufendes Wasser nur begrenzt aufgenommen wird, bzw. nicht genügend versickern kann. Bei Ableitung des Wassers in einen Gulli stelle sich das Problem, dass die Kanalisation bei Starkregen das Wasser oft nicht mehr aufnimmt und es dann eventuell zurück in das Gebäude drückt. Soweit bekannt, wurde bisher kein Rückschlagventil eingebaut.
- Die Faserzementplattenverkleidung inkl. Dämmung an den Giebelseiten wurde laut Aussagen von Frau xxx Ende der 1970er Jahre ausgeführt. Aufgrund des Baujahrs könnte es sich hierbei um asbesthaltige Platten handeln. Dies ist jedoch nur über die Laboruntersuchung einer Materialprobe abzuklären. Im Falle von asbesthaltigem Material muss bei einer Fassadensanierung mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden.
- Die Dachflächen im Spitzboden wurden mit einer Unterspannbahn ausgestattet – eine Wärmedämmung fehlt. Diese ist gemäß GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie) nachzuholen. Vermutet wurde, dass auch im Bereich der Dachgeschosswohnungen keine Wärmedämmung vorhanden ist.

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.

Baulicher Zustand der Wohnungen:

Wohnung Souterrain:

Die Wohnung zeigt sich teilweise in renovierungsbedürftigem Zustand. Der Ausbau der Kellerräume wurde nicht genehmigt. Laut Aussagen von xxx, welche diese Wohnung bewohnt, wurde der Keller Ende der 1970er Jahre ausgebaut. In den unteren Wandbereichen zeigen sich stellenweise Durchfeuchtungen und folglich Ausblühungen und Verfleckungen in Putz und Anstrich. Auch im Holzparkett zeigen sich teilweise Spuren und Folgeschäden von eingedrungenem Wasser.

Die Räume befinden sich zum Teil auf unterschiedlichem Niveau, d. h. sie sind über eine oder 2 Stufen begehbar. Angeblich war das ursprüngliche Kellerniveau höher. Ende der 1970er Jahre und in den 1990er Jahren wurde der Keller jedoch zum Teil ausgebaut und tlw. auch tiefer gelegt.

Die Miteigentümerin berichtete, dass eine Fachfirma bestätigt hat, dass es sich bei den Wanddurchfeuchtungen um aufsteigende Feuchtigkeit handelt. Angeblich wurde empfohlen die Außenwände zu „vergelen“, da eine Ausschachtung von außen aufgrund der Balkone nicht durchführbar sei.

Laut Aussagen der Miteigentümerin wurde für die Nachtspeichergeräte der Souterrainwohnung durch einen Elektriker abgeklärt, dass diese nicht asbesthaltig sind.

Laut Aussagen der Miteigentümerin lässt sich das Wasser in der Dusche nicht richtig abstellen. Angeblich hat ein Sanitärfachmann hierzu angegeben, dass die gesamte Anlage veraltet ist (1990er Jahre) und erneuert werden muss.

Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung stammen gemäß Rahmenprägung überwiegend aus dem Jahr 1998. In der Küche zeigen sich kleinere Abplatzungen und Risse in den Fliesen, ebenso im Bad. Die Badausstattung ist angeblich etwa 30 Jahre alt. Hier haben sich die Fliesen und Fugen oberhalb des Fensters gelöst, stellenweise wurden Risse in den Fliesen festgestellt. Die Fugen im Duschbereich sind von Schimmelpilz befallen. An der Duschtasse fehlt unten die Schürzenverkleidung. Die Holzzarge der Badtür ist im unteren Bereich aufgequollen – ein Folgeschaden von austretendem Wasser (über WC und Dusche) bei Starkregen. Die Wohnung wird über eine Kellerstahltür erschlossen. Nachteil der Aufteilung ist, dass das Bad nur über die Küche erschlossen wird. Des Weiteren besitzen die Fenster, da Souterrain, eine wesentlich höhere Brüstungshöhe und folglich eine schlechte Belichtung. Vorteil ist der direkte Zugang über die Kelleraußentreppe zum Garten.

Wohnung EG rechts:

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Laut Aussagen von Herrn xxx, der diese Wohnung bewohnt, wurden die Räume im Jahr 1980 komplett renoviert. Unter anderem wurden die Elektroleitungen erneuert, ein Kachelofen eingebaut und vermutlich auch die Durchbrüche zwischen Essbereich und Wohnreich sowie zur Küche hin erstellt. Die Wände wurden teilw. mit Glasfasertapeten ausge-

stattet, die Böden überwiegend mit Vinyl belegt. Das Bad mit Walk-in-Dusche und Echtglasabtrennung wurde vor etwa 1,5 Jahren modernisiert. Die Wohnungseingangstür ist alt. Die Fenster stammen überwiegend aus den 1980er Jahren und sind mittelfristig zu erneuern. Die Beheizung erfolgt laut Aussagen des Miteigentümers überwiegend über den Kachelofen im Wohnbereich (mit Auslass zur Diele) und zusätzlich über Elektroheizkörper. Die Wohnung besitzt eine interne Treppe vom Essbereich zum Keller, wo sich 2 Hobbyräume und ein Bad befinden.

Wohnung EG links:

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlich guten Zustand. Im Flur befinden sich noch Holzoberschranke aus dem Baujahr. Teilweise sind alte Holztüren mit Kassetten vorhanden. Die Böden wurden überwiegend mit Parkett und Laminat belegt. Das Bad wurde vor etwa 10 Jahren modernisiert. Das Kunststoff-Fenster mit Zweifachverglasung im Bad wurde erneuert. Die Wohnungseingangstür ist alt. Die Fenster stammen überwiegend aus den 1980er Jahren und sind mittelfristig zu erneuern. Die Beheizung erfolgt teilweise über Nachtspeichergeräte und teilweise über Elektroheizkörper.

Wohnung 1. OG rechts:

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand. Das Bad wurde modernisiert, zeigt jedoch in den Fugen und im Fensterbereich Schimmelpilzbildung. Das Fertigparkett oder Laminat zeigt sich stellenweise aufgewölbt. Die Wohnungseingangstür ist alt. Die Fenster stammen aus den 1980er Jahren und sind mittelfristig zu erneuern. Beheizung wie beschrieben.

Wohnung 1. OG links:

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand. Wände und Decken wurden mit Putz und Anstrich ausgestattet. Das Parkett ist teilweise älter, wurde aber vor ca. 4 Jahren abgeschliffen. Die Beheizung erfolgt teilweise über Nachtspeichergeräte und teilweise über Elektroheizkörper. Laut Aussagen der Mieterin beschlagen die Fenster teilweise. Außerdem ist Schimmelpilzbildung vorhanden in einer Fensterlaibung. Die genaue Ursache ist nicht bekannt und sollte untersucht werden. Im Wandbereich neben und oberhalb einer Türzarge zeigen sich Rissbildungen. Die Wohnungseingangstür ist alt. Die Fenster stammen aus den 1980er Jahren und sind mittelfristig zu erneuern.

Wohnung DG rechts:

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlich guten Zustand. Das Ausbaujahr dieser Wohnung ist nicht bekannt, in der Hausakte wurde keine Baugenehmigung hierfür gefunden. Hier fallen mindestens Kosten für die Genehmigung an. Die Holztüren sind nicht so alt, wie in der anderen DG-Wohnung. Das Bad zeigt sich in modernisiertem Zustand. Die Beheizung erfolgt über Elektroheizkörper. Die Fenster stammen aus den 1980er Jahren und sind mittelfristig zu erneuern.

Wohnung DG links:

Die Wohnung zeigt sich insgesamt in einem durchschnittlich guten Zustand. Die Räume wurden überwiegend mit Laminatboden ausgestattet, im Schlafzimmer durch den Mieter. Die alten Holztüren besitzen teilweise Glasfelder. Teilweise sind Stauräume in der Abseite vorhanden, zugänglich über Holzschiebetüren. Die Beheizung erfolgt teilweise über Nachtspeichergeräte und teilweise über Elektroheizkörper. Die Wohnungseingangstür ist alt. Die Fenster stammen aus den 1980er Jahren und sind mittelfristig zu erneuern. Die Mieterin beklagt das teilweise schlechte Raumklima aufgrund der angeblich fehlenden Dachdämmung.

Ehemaliges Stallgebäude

Das eingeschossige ehemalige Stallgebäude wurde zusammen mit dem Wohnhaus im Jahr 1951 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Die Wände aus Mauerwerk sind verputzt und gestrichen, die Fenster sind aus Stahl mit Einfachverglasung, das Dach wurde mit Zementdachpfannen eingedeckt und mit Dachlukfenstern ausgestattet. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink. Das Gebäude ist in mehrere Räume, ehemals Ställe, aufgeteilt, darunter auch ein ehemaliger Taubenschlag und eine Werkstatt. Die Räume werden über Holzbrettertüren begangen, teilweise befinden sich Verbindungstüren zwischen den Räumen, teilw. wurden Decken eingezogen. Das Gebäude zeigt sich im Altzustand und ist insgesamt instandsetzungsbedürftig. Die Rückfassade und der Traufbereich zeigen Farbabplatzungen. Die Dacheindeckung ist teilweise stark vermoost. Auch innen blättert der Putz ab, der Keramikplattenbelag ist alt.

Das Stallgebäude hat keinen separaten Wertansatz, da aus diesem Gebäude keine Erträge zu generieren sind und aufgrund des Zustandes hier größere Instandsetzungen vorgenommen werden müssten, um eine Rentierlichkeit zu erreichen. Es erfolgt hier kein Abzug für Instandsetzungskosten und im Gegenzug keine Werterhöhung.

Doppelgarage

Die Doppelgarage im nordwestlichen Bauwich wurde im Jahr 1986 in Massivbauweise mit Flachdach und Stahlschwingtoren erstellt. Innen wurde sie mit Estrich ausgestattet, die Wände sind in Mauerwerk. Die Außenfassaden wurden mit Putz und Anstrich ausgestattet, der vordere Attikabereich mit Faserzementplattenverkleidung in Schieferoptik. Im Beton der Decke zeigen sich Fehlstellen und freiliegende Armierungen. Die Ausführung ist mangelhaft. Hier sind entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen notwendig. Die Garage ist mit einem Stromanschluss ausgestattet und hat eine rückwärtige Tür zum Garten.

Einzelgarage

Die Einzelgarage im vorderen nordöstlichen Bereich wurde in Fertigbauweise mit Flachdach und Stahlschwingtor erstellt. Eine Baugenehmigung liegt in der Hausakte

nicht vor.

Zur Ermittlung der Wertminderung der vorgefundenen Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag, steuerliche Vorteile etc.).

Als **Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen** wird eine Wertminderung in Höhe von **ca. 50.000 €** 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, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der notwendigen Instandsetzungskosten liegt. Hinzu kommt die **Wertminderung aufgrund der fehlenden Genehmigungen** für die Wohnung DG, links und die Garage in Höhe von **20.000 €**.

Anmerkung:

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

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

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem freistehenden Wohnhaus, zurückversetzt zur Straße hin bebaut. Der Vorgartenbereich wurde mit einer Rasenfläche und Sträuchern angelegt und mit Hecken sowie zusätzlich mit einem Jägerzaun abgegrenzt. Zum mittig gelegenen Hauseingang gelangt man über eine Wegefläche mit Beton-Sechseckplatten, welche am Anfang über die öffentliche Verkehrsfläche verläuft. Im straßennahen Bereich werden hier die Mülltonnen abgestellt, teilweise in Waschbetonfertigteilboxen.

Im nordwestlichen Bauwich wurde eine Doppelgarage als Grenzgebäude erstellt. Die Zufahrt der Garage erfolgt über das Nachbargrundstück, Flurstück 85. Auf dem gemeinsam genutzten Zufahrtsbereich ist die Grundstücksgrenze nur durch die unterschiedliche Bodenpflasterung erkennbar. Der Vorbereich der Doppelgarage wurde mit Betonsteinpflaster befestigt. Entlang der Hausfassade wurde ebenfalls eine Wegefläche mit Betonsteinpflaster befestigt, welche auch den Hauseingang mit der Garage verbindet.

Entlang der linken (südöstlichen) Giebelseite führt ein Waschbetonplattenbelag zum rückwärtigen Grundstücksbereich, welcher hier auf Fassadenhöhe mit einem Stahlgitterzaun und einem Tor vom Vorgartenbereich abgegrenzt wurde. Direkt anschließend an diesen Zaun, im vorderen nordöstlichen Grundstücksbereich, wurde eine Einzelgarage erstellt. Der Zufahrtsbereich wurde mit Verbundsteinpflaster befestigt, die Erschließung erfolgt direkt neben der Bushaltestelle. Die Einfriedung des Grundstücks in diesem Bereich wurde über Holzflechtelemente vorgenommen.

Der rückwärtige Grundstücksbereich zeigt sich großzügig und wurde mit einer Rasenfläche, Büschen, Bäumen und Beetflächen angelegt. An der Gebäuderückseite wurden Terrassen mit Waschbetonplatten für die Erdgeschosswohnungen angelegt, welche über Kunststeintreppen von den höher liegenden Wohnräumen aus begangen werden. In der Mitte des Gartens verläuft eine Abgrenzung mit Holzflechtelementen bis hin zu einem ehemaligen Stallgebäude, welches im hinteren Gartenbereich steht. Hinter dem Stallgebäude befindet sich zudem ein Schuppenanbau, ehemaliger Hühnerstall – ohne Wertansatz. Die hier befindliche Terrassenfläche mit alten Betonsteinen und starken Unebenheiten zeigt sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand. An der westlichen Seite des ehemaligen Stallgebäudes befindet sich ein Holzgartenhäuschen – ohne Wertansatz.

Die südöstliche Einfriedung des Grundstücks wurde mit Stahldrahtzaun vorgenommen, im hinteren südlichen Bereich grenzt die Rückwand einer Nachbargarage an. Daran schließt sich ein Maschendrahtzaun. Die weitere Einfriedung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurde ebenfalls mit Maschendrahtzaun und teilweise mit Holzflechtelementen vorgenommen.

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

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

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

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

Mehrfamilienwohnhaus

KG:	$18,92 * 10,26 =$	194,12 m ²
EG:	wie KG =	194,12 m ²
OG:	wie EG =	194,12 m ²
DG:	wie OG =	<u>194,12 m²</u>
		776,48 m ²

Bruttogrundfläche gesamt: **rd. 776,00 m²**

Ehemaliges Stallgebäude: $10,98 * 3,50 = 38,43 \text{ m}^2$, **rd. 38,00 m²**

Doppelgarage: $(6,93 + 9,90)/2 * 6,49 = 54,61 \text{ m}^2$, **rd. 55,00 m²**

Einzelgarage: überschlägig gem. Flurkarte **rd. 15,00 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 WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

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

Hobbyräume im Keller bzw. Souterrain:

Anmerkung: Die im **Keller/Souterrain** befindlichen Räume sind nicht als Aufenthaltsräume zu werten. Der Nutzungswert, hier **Wertung als „Hobbyraum“**, dieser Räume ist nicht so hoch wie der Wohnraum gemäß Richtlinien zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien- WMR), die sich an bestehenden Rechtsprechungen zur Wohnflächenberechnung orientieren. Da die Fläche zum einen in einem anderen Geschoss liegt und zum anderen mit 63 m² bzw. 48 m² relativ groß ist, erfolgt eine Anrechnung bezüglich des Mietwertes für diese Flächen zu 70 %.

Der Abzug wird jedoch **nicht in der Flächengröße sondern im Mietwert** vorgenommen, siehe unter **Ertragswertermittlung**. Anzumerken ist, dass diese Flächen nicht als Wohnung vermietet werden darf.

Hobbyräume im Souterrain/KG links:

Flur:	$3,59 * 1,60 =$	5,74 m ²
Zimmer:	$2,91 * 1,50 =$	4,37 m ²
Flur/Diele:	$1,56 * 3,13 =$	4,88 m ²
Küche:	$2,57 * 3,76 - 0,32 * 0,77 =$	9,42 m ²
Bad:	$1,95 * 3,74 =$	7,29 m ²
Flur:	$1,25 * 1,11 =$	1,38 m ²
Zimmer:	$3,42 * 4,40 + 0,28 * 1,26 =$	15,40 m ²
Zimmer:	$2,95 * 3,75 + 1,11 * 2,29 + 0,31 * 1,78 =$	<u>14,60 m²</u>
		62,64 m ²

Hobbyfläche Souterrain links:

rd. 63,00 m²

Wohnung EG rechts:

Diele:	$4,95 * 1,61 =$	7,97 m ²
Bad:	$2,89 * 1,64 - 0,61 * 0,49 =$	4,44 m ²
Küche:	$2,96 * 2,87 + 0,16 * 2,44 =$	8,88 m ²
Zimmer:	$4,46 * 2,47 - 0,59 * 0,29 =$	10,85 m ²
Zimmer:	$4,96 * 4,45 + 2,15 * 0,30 =$	22,72 m ²
Zimmer:	$4,70 * 3,85 - 2,15 * 0,91 - 0,33 * 0,77 =$	<u>15,88 m²</u>
		70,74 m ²
Zzgl. Terrasse*:	$70,74 * 0,15 * 0,5 =$	<u>5,31 m²</u>
		76,05 m ²

Wohnfläche Wohnung EG rechts:

76,00 m²

*Tatsächliche Größe Terrasse: $4,00 * 8,60 = 34,40 \text{ m}^2$

Hobbyräume KG:

Zimmer:	$5,14 * 4,43 - 1,56 * 1,60 - 2,03 * 0,68 - 0,77 * 0,20 =$	18,74 m ²
Flur:	$1,72 * 1,60 + 1,88 * 1,62 =$	5,80 m ²
Zimmer:	$4,60 * 3,97 =$	18,26 m ²
Bad:	$1,70 * 2,93 =$	<u>4,98 m²</u>
		47,78 m ²

Hobbyraumfläche KG (zur Wohnung EG rechts):

48,00 m²

Wohnung EG links:

Diele:	$4,95 * 1,59 =$	7,87 m ²
Bad:	$2,92 * 1,52 - 0,30 * 0,50 =$	4,29 m ²
Küche:	$2,95 * 3,20 + 0,30 * 0,49 =$	9,29 m ²
Zimmer:	$4,47 * 2,49 - 0,30 * 0,58 =$	10,96 m ²
Zimmer:	$4,97 * 4,47 =$	22,22 m ²
Zimmer:	$4,72 * 3,85 =$	<u>18,17 m²</u>
		72,80 m ²
Zzgl. Terrasse*:	$72,80 * 0,15 * 0,5 =$	<u>5,46 m²</u>
		78,26 m ²

Wohnfläche Wohnung EG links:**78,00 m²***Tatsächliche Größe Terrasse: $6,58 * 2,78 = 18,29 \text{ m}^2$ **Wohnung OG rechts:**

Diele:	$4,95 * 1,61 =$	7,97 m ²
Bad:	$2,89 * 1,64 - 0,61 * 0,49 =$	4,44 m ²
Küche:	$2,96 * 2,87 =$	8,50 m ²
Zimmer:	$4,46 * 2,47 - 0,59 * 0,29 =$	10,85 m ²
Zimmer:	$4,96 * 4,45 =$	22,07 m ²
Zimmer:	$4,70 * 3,85 - 0,33 * 0,77 =$	<u>17,84 m²</u>
		71,67 m ²
Zzgl. Balkon:	$71,67 * 0,15 * 0,5 =$	<u>5,38 m²</u>
		77,04 m ²

Wohnfläche Wohnung OG rechts:**77,00 m²****Wohnung OG links:**

Diele:	$4,96 * 1,60 =$	7,94 m ²
Bad:	$3,03 * 1,52 - 0,52 * 0,32 =$	4,44 m ²
Küche:	$3,05 * 3,21 - 0,51 * 0,31 =$	9,63 m ²
Zimmer:	$4,55 * 2,49 - 0,30 * 0,58 =$	11,16 m ²
Zimmer:	$5,04 * 4,54 =$	22,88 m ²
Zimmer:	$4,79 * 3,93 =$	<u>18,82 m²</u>
		74,87 m ²
Zzgl. Balkon*:	$74,87 * 0,15 * 0,5 =$	<u>5,62 m²</u>
		80,49 m ²

Wohnfläche Wohnung OG links:**81,00 m²***Tatsächliche Größe Balkon (OG, jeweils): $2,02 * 6,00 = 12,12 \text{ m}^2$

Wohnung DG rechts:

Diele:	$3,38 * 1,09 + 1,61 * 1,55 =$	6,18 m ²
Bad:	$2,56 * 1,87 - 0,61 * 1,22 - 0,95 * 1,87 / 2 =$	3,15 m ²
Küche:	$2,87 * 2,69 - 1,78 * 0,46 - 1,55 * 0,88 / 2 =$	6,21 m ²
Zimmer:	$2,44 * 3,63 - 0,47 * 0,35 - 1,11 * 0,87 / 2 =$	8,21 m ²
Zimmer:	$5,08 * 3,72 - 0,90 * 5,08 / 2 =$	16,61 m ²
Zimmer:	$3,85 * 4,19 - 0,99 * 3,85 / 2 - 0,72 * 0,73 =$	<u>13,70 m²</u>
		54,06 m ²
Zzgl. Balkon:	$54,06 * 0,15 * 0,5 =$	<u>4,05 m²</u>

58,11 m²**Wohnfläche Wohnung DG rechts:****58,00 m²****Wohnung DG links:**

Diele:	$3,25 * 1,09 + 1,65 * 1,58 =$	6,15 m ²
Bad:	$2,81 * 1,51 - 0,34 * 1,14 - 0,89 * 1,51 / 2 =$	3,18 m ²
Küche:	$3,18 * 2,76 - 1,77 * 0,45 - 0,30 * 1,12 - 1,94 * 0,82 / 2 =$	6,85 m ²
Zimmer:	$2,39 * 3,63 - 0,52 * 0,37 - 1,09 * 0,85 / 2 =$	8,02 m ²
Zimmer:	$5,11 * 3,59 - 0,78 * 5,11 / 2 =$	16,35 m ²
Zimmer:	$3,94 * 4,10 - 0,79 * 0,70 - 0,78 * 3,94 / 2 =$	<u>14,06 m²</u>
		54,61 m ²
Zzgl. Balkon*:	$54,06 * 0,15 * 0,5 =$	<u>4,10 m²</u>

58,71 m²**Wohnfläche Wohnung DG links:****59,00 m²***Tatsächliche Größe Balkon (DG, jeweils): $3,00 * 3,04 = 9,12 \text{ m}^2$ **Aufstellung der Wohnflächen**

Wohnung EG rechts:	rd. 76,00 m ²
Wohnung EG links:	rd. 78,00 m ²
Wohnung 1. OG rechts:	rd. 77,00 m ²
Wohnung 1. OG links:	rd. 81,00 m ²
Wohnung DG rechts:	rd. 58,00 m ²
Wohnung DG links:	<u>rd. 59,00 m²</u>

Wohnflächen gesamt: rd. 429,00 m²**Aufstellung Hobbyraumflächen:**

Wohnung Souterrain:	rd. 63,00 m ²
Hobby zu EG rechts:	<u>rd. 48,00 m²</u>

Hobbyflächen gesamt: rd. 111,00 m²**Wohn- und Hobbyflächen gesamt:****rd. 540,00 m²**

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

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

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

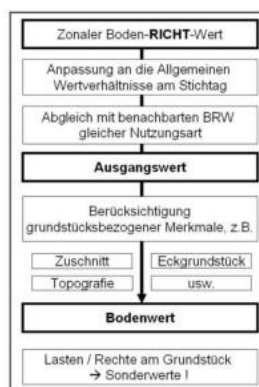
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17235 in Essen - Schönebeck, Antoniusstraße 63, beträgt zum Stichtag 01.01.2023: **410,00 €/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	=	II - VIII
Grundstückstiefe	=	40 m

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

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Die benachbarten Zonen liegen bei 360 bis 500 €/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, = **410 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 23.02.2023 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Hieraus ergibt sich eine Steigerung von rd. 7 %/Jahr.

Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2023 zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2023 eine Erhöhung um rd. 1,0 % nach oben:

$410 \text{ €/m}^2 * 1,01 = 414,10 \text{ €/m}^2$, rd. 414 €/m².

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 247

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. 1.590 m² ermittelt.
Überschlägige Ermittlung der Fläche gem. Tim Online NRW:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Teilfläche 2: Hintere Grundstücksfläche jenseits der 40 m

Die Restfläche des Grundstücks wurde wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße	1.891 m ²
Teilfläche 1	<u>- 1.590 m²</u>
Teilfläche 2	301 m ²

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 6 und 61 % 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:

Aufgrund der nachbarlichen Grundstücksausnutzungen ist es auch denkbar im Rahmen des §34 BauGB, im hinteren Grundstücksbereich ggf. noch ein kleineres Wohngebäude zu errichten, sh. Hinterliegergrundstücke Schönebecker Straße 51a oder Brausewindhang 80-88. Eine diesbezügliche Genehmigungsfähigkeit ist jedoch grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet aufgrund möglicher städtebaulicher Ziele. Zur Klärung, ob eine diesbezügliche Baugenehmigung erteilt werden könnte, muss eine Bauvoranfrage gestellt werden. Diese Vorgehensweise übersteigt jedoch den Rahmen des Gutachtens. Aus diesem Grund wird das Grundstück gem. Bodenrichtwertableitung bewertet.

Es verbleibt das Potenzial einer Anschlussbebauung an die östliche Giebelseite (mit entsprechenden Umbauarbeiten), weshalb der Bodenwert in Relation zu der vorhandenen Bebauung hoch ist. Es handelt sich um ein unterausgenutztes Grundstück.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2023 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Teilfläche 1: $1.590 \text{ m}^2 * 414 \text{ €/m}^2 =$ 658.260,00 €

Teilfläche 2: $301 \text{ m}^2 * 414 \text{ €/m}^2 * 0,17 =$ 21.184,38 €

679.444,38 €

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

rd. 680.000,00 €

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2022:

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

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

Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.</p> <p><u>Wohnfläche (WF)</u></p> <p>Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.</p> <p><u>Nutzfläche (NF)</u></p> <p>i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)</p>
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.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u></p> <p>Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.</p>
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.</p>
Terrassen	<p>Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.</p>

Gesamtnutzungsdauer	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre <u>Keine</u> ausstattungsabhängige Variation der Gesamtnutzungsdauer.
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGV-GA.NRW (Stand 06.2016) verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.
Bodenwert	Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des 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.

Rohrertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 %) in Essen bei 2,3 % 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 2022:

"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)."

Vorteile sind die guten Wohnungsgrundrisse, schönes große Grundstück in Südwestlage. Die Wertminderung für anstehende Instandsetzungsarbeiten wurde mit insgesamt 50.000 € geschätzt. Es handelt sich hierbei jedoch um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der Sanierungskosten liegt.

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

Für das zu bewertende Mehrfamilienhaus wird der Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,5 % geschätzt (Altzustand mit Instandhaltungsstau, Lageklasse 4, großes Grundstück, Preisentwicklung).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **28 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 Flurstück 247

Von den insgesamt 6 Wohnungen (bzw. 7 Wohnungen incl. Souterrainwohnung) sind 5 Wohnungen vermietet und eine Wohnung von einem Miteigentümer unentgeltlich genutzt, wie auch die Doppelgarage. Die nicht genehmigte Wohnung im Souterrain wird ebenfalls von einer Miteigentümerin unentgeltlich genutzt. Für nicht genehmigte Wohnung im DG, rechts wird davon ausgegangen, dass eine Genehmigung erzielt werden kann (mit entsprechendem Kostenabzug für die nachträgliche Genehmigung). Dasselbe gilt für die Einzelgarage. Die Räume im Souterrain sind dagegen als Hobbyräume zu werten.

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

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 51): **rd. 6,65 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 4 gem. Anlage Mietspiegel) * 1,08

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3:

Für die alle Wohnungen gleicher Faktor: * 0,98

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

Für die Wohnung im **EG rechts** * 1,10

Für die Wohnung im **EG links** * 1,09

Für die Wohnung im **OG rechts** * 1,02

Für die Wohnung im **OG links** * 1,01

Für die Wohnung im **DG rechts** * 0,98

Für die Wohnung im **DG links** * 0,97

Für die Räume im **KG links** * 0,90

(nach umfangreicher fiktiver Instandsetzung / Abdichtung der Außenwände)

Mietwerte:

Für die Wohnung im **EG rechts:**

$6,65 \text{ €} * 1,08 * 0,98 * 1,10 = 7,74 \text{ €/m}^2$ **rd. 7,75 €/m²**

Für die Hobbyräume zugehörig zur Wohnung EG rechts (**Faktor 0,7**):

$7,75 \text{ €} * 0,70 = 5,43 \text{ €/m}^2$ **rd. 5,45 €/m²**

Für die Wohnung im **EG links:**

$6,65 \text{ €} * 1,08 * 0,98 * 1,09 = 7,67 \text{ €/m}^2$ **rd. 7,65 €/m²**

Für die Wohnung im **OG rechts:**

$$6,65 \text{ €} * 1,08 * 0,98 * 1,02 = 7,18 \text{ €/m}^2$$

rd. 7,20 €/m²

Für die Wohnung im **OG links:**

$$6,65 \text{ €} * 1,08 * 0,98 * 1,01 = 7,11 \text{ €/m}^2$$

rd. 7,10 €/m²

Für die Wohnung im **DG rechts:**

$$6,65 \text{ €} * 1,08 * 0,98 * 0,98 = 6,90 \text{ €/m}^2$$

rd. 6,90 €/m²

Für die Wohnung im **DG links:**

$$6,65 \text{ €} * 1,08 * 0,98 * 0,97 = 6,83 \text{ €/m}^2$$

rd. 6,85 €/m²

Für die Wohnung im **KG links (Hobbyräume mit Faktor 0,7):**

$$6,65 \text{ €} * 1,08 * 0,98 * 0,90 * 0,70 = 4,43 \text{ €/m}^2$$

rd. 4,45 €/m²

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

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

	m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Wohnung EG rechts	76,00	7,75	589,00	7.068,00
Hobbyräume KG rechts	48,00	5,45	261,60	3.139,20
Wohnung EG links	78,00	7,65	596,70	7.160,40
Wohnung OG rechts	77,00	7,20	554,40	6.652,80
Wohnung OG links	81,00	7,10	575,10	6.901,20
Wohnung DG rechts	58,00	6,90	400,20	4.802,40
Wohnung DG links	59,00	6,85	404,15	4.849,80
Hobbyräume KG links	63,00	4,45	280,35	3.364,20
Stellplätze	3,00	60,00	180,00	2.160,00
	540,00			46.098,00

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

Tatsächliche Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		m ²	€/m ²	€/Monat
Wohnung EG rechts	76,00	eigengenutzt		
Hobbyräume KG rechts	48,00	eigengenutzt		
Wohnung EG links	78,00	6,41	500,00	6.000,00
Wohnung OGrrechts	77,00	6,49	500,00	6.000,00
Wohnung OGrlinks	81,00	6,79	550,00	6.600,00
Wohnung DGrrechts	58,00	7,24	420,00	5.040,00
Wohnung DGrlinks	59,00	6,78	400,00	4.800,00
Hobbyräume KG links	63,00	eigengenutzt		
Stellplätze	3,00	eigengenutzt		
	540,00			

Die tatsächlichen Mieten liegen im Bereich der ortsüblichen Mieten (teils etwas darüber, teils etwas darunter). Nur die Miete im EG links liegt deutlich unterhalb der ortsüblichen Miete. Sie kann jedoch im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Kappungsgrenze etc.) bis auf das ortsübliche Niveau erhöht werden.

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 50.000 €** und für **fehlenden Genehmigungen in Höhe von 20.000 €** zum Stichtag vom Ertragswert abgezogen.

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**46.098,00 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

298 €/Wohnung gem. GMB Essen = - 1.905,00 €
6 Einheiten + 39 €/ Stellplatz

Instandhaltungsaufwendungen:

11,70 €/m² Wohnfläche (540,00 m²)
gem. GMB Essen + 69 €/Einstellplatz = - 6.525,00 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge gem. GMB Essen = - 921,96 €
- 9.351,96 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt:

- 9.351,96 €

Jährlicher Reinertrag:

36.746,04 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

2,5 % * 680.000,00 € - 17.000,00 €

Ertrag des Mehrfamilienhauses 19.746,04 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 28 Jahre

Vervielfältiger

* 19,965

bei 28 Jahren Restnutzungsdauer und 2,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 394.229,69 €

Bodenwert + 680.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 1.074.229,69 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen fehlender Genehmigungen - 20.000,00 €

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau

(sh. Seite 34-39) - 50.000,00 €

1.004.229,69 €

Ertragswert**rd. 1.004.000,00 €**

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 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 2022:

„Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

a) *Struktur des Sachwertverfahrens*

Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (einschließlich Bodenwert) anzuwenden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.

b) *Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.*

c) *Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.*



Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

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

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2022 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren für das Wohngebäude und 60 Jahren für die Garagen zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

3.4.1 Sachwert Flurstück 247

Mehrfamilienhaus

Bruttogrundfläche	776,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	750 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,718
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,718	1.288,50 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 776,00 m ² x 1.288,50 €/m ²	999.876,00 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 28 Jahre Restwert: Herstellungswert 999.876,00 * 0,35	349.956,60 €
Wert der besonderen Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 18.000,00 €
	367.956,60 €
Gebäudewert des Mehrfamilienhauses	rd. 368.000,00 €

Doppelgarage

Bruttogrundfläche	55,00 m ²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	485,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)	1,718
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,718	833,23 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 55,00 m ² x 833,23 €/m ²	45.827,65 €

Übertrag Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag

Wertminderung wegen Alters (linear)

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 23 Jahre

Restwert: Herstellungswert = 45.827,65 € * 0,383

17.551,99 €

Gebäudewert Doppelgarage

rd. 17.600,00 €**Einzelgarage**

Bruttogrundfläche

ca. 15,00 m²

Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)

485,00 €/m²

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)

1,718

Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten)

am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,718

833,23 €/m²

Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten

15,00 m² x 833,23 €/m²

12.498,45 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 30 Jahre

Restwert: Herstellungswert = 12.498,45 € * 0,50

6.249,23 €

Gebäudewert Einzelgarage

rd. 6.300,00 €**Zusammenstellung der Sachwerte**

Gebäudewert Mehrfamilienhaus

368.000,00 €

Gebäudewert Doppelgarage

17.600,00 €

Gebäudewert Einzelgarage

6.300,00 €

Wert der Außenanlagen incl. Stall, Zeitwert pauschal

+ 25.000,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)

416.900,00 €

Bodenwert

+ 680.000,00 €

Vorläufiger Sachwert incl. BNK

1.096.900,00 €

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 247

Der Ertragswert wurde mit rd. 1.004.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 1.027.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind darüber hinaus mit größerer Sicherheit abgeleitet, als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am **Ertragswert mit einer Gewichtung von 3/4 und 1/4 Gewichtung am Sachwert, = rd. 1.010.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein freistehendes 2- geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, erbaut im Jahr 1951 in Massivbauweise mit Satteldach. Das Gebäude umfasst insgesamt 6 Wohnungen (bzw. 7 Wohnungen incl. Souterrainwohnung), darunter eine nicht genehmigte Dachgeschosswohnung. Außerdem ausgebauten Räume im Kellergeschoss/Souterrain. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem baujahrestypischen Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung stammen überwiegend aus den 1980er Jahren und sind aufgrund ihres Alters mittelfristig zu erneuern. Vor allem gibt es Feuchtigkeitsbelastung im Kellergeschoss, die diesbezüglichen Ursachen sowie die Folgeschäden sind zu beseitigen.

Die Wohnungen haben normale Aufteilungen als 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 76 und 81 m², mit rückwärtigen Terrassen oder Balkonen. Die

Gesamtwohnflächen wurden mit rd. 429 m² ermittelt, die Hobbyraumflächen (darunter eine nicht genehmigte Souterrainwohnung) mit rd. 111 m², Wohn- und Hobbyraumfläche insgesamt: 540 m². Die Grundstücksfläche beträgt 1.891m². Das große Grundstück liegt in Südwestlage und bildet einen Pluspunkt, ebenso die gute Raumaufteilung und Ausstattung der Wohnungen mit Balkonen. Es gibt weiterhin eine Doppelgarage und ein rückwärtiges altes Stallgebäude und eine (nicht genehmigte) Einzelgarage. Das Objekt liegt in guter Lage in Schönebeck.

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten 50.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen. Die Wertminderung aufgrund fehlender Genehmigungen wurde mit rd. 20.000 € angesetzt.

Der Verkehrswert für das mit einem **Mehrfamilienhaus, Garagen und Nebengebäude** bebaute Grundstück in **45359 Essen, Antoniusstraße. 63**, Gemarkung Schönebeck, Flur 8, Flurstück 247, Grundbuch von Schönebeck Blatt 167, wird zum Wertermittlungstichtag 23.02.2023 mit gerundet

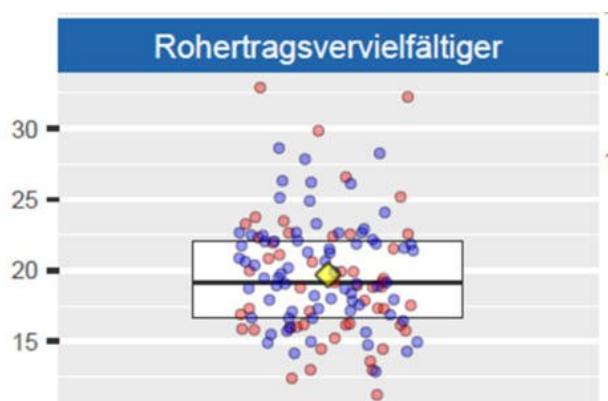
1.010.000,00 €

in Worten: eine Millionen zehntausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 21,9, rd. 1.870 €/m² bei 540 m² Wohn- und Hobbyfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 70.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 1.080.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: 23,4, 2.000 €/m² Wohnfläche).

Dieser Wert entspricht den Marktuntersuchungen diverser Marktbeobachter, sh. nachfolgende Auszüge aus GMB Essen 2022 (für Mehrfamilienhäuser), RDM Essen 2022 (für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser). Anzumerken ist, dass Mehrfamilienhäuser generell einen höheren Rohertragsvervielfältiger als Wohn- und Geschäftshäuser erzielen. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass es sich um ein unterausgenutztes Grundstück handelt, weshalb die relativen Werte aufgrund des hohen Bodenwertes höher ausfallen.



	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,3	1,2	2,4	-0,5	5,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	9	31	21	72
Bewirtschaftungskosten [%]	23,6	2,6	24,0	14,0	29,0
Rohertragsvervielfältiger	19,7	4,0	19,2	11,2	32,9
Miete [€/m ²]	6,70	0,93	6,60	5,10	12,79
Kaufpreis [€/m ² WF/NF]	1.604	514	1.548	698	4.274
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	457	248	394	180	1.631

Tabelle 5.8: Liegenschaftszinssatz - Mietwohnhäuser

Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete*			
Stadt	einfache Lage	mittlere bis gute Lage	sehr gute Lage
Essen	↗ 15 – 16	↗ 17 – 22	↗ 23 – 29+

Mülheim a.d. Ruhr, 20.03.2023

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 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

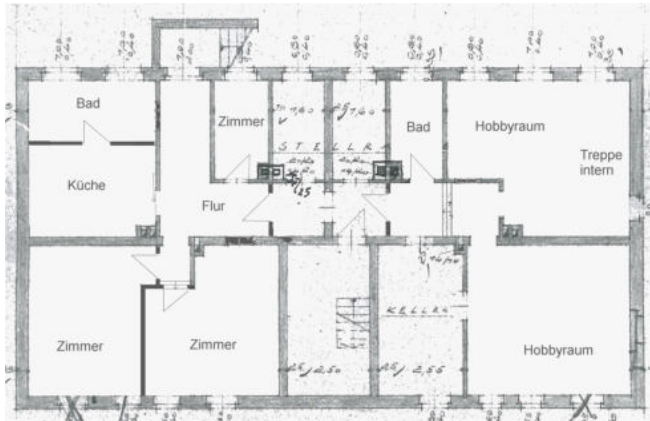
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

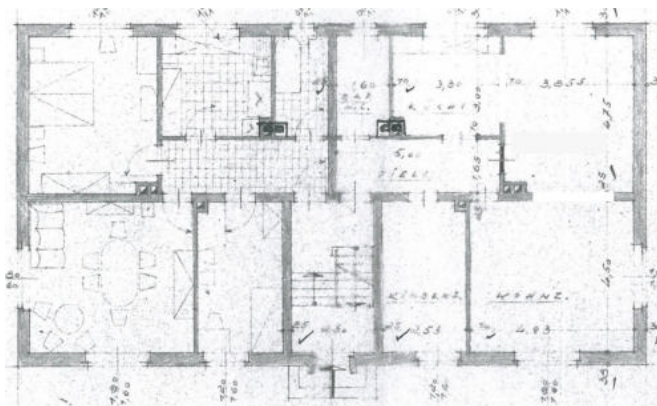
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



Grundrisse Kellergeschoss Istzustand

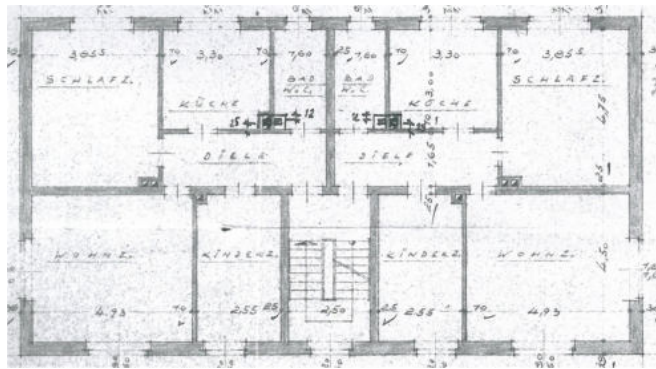
Anmerkung: Der Grundriss wurde den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst.



Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre)

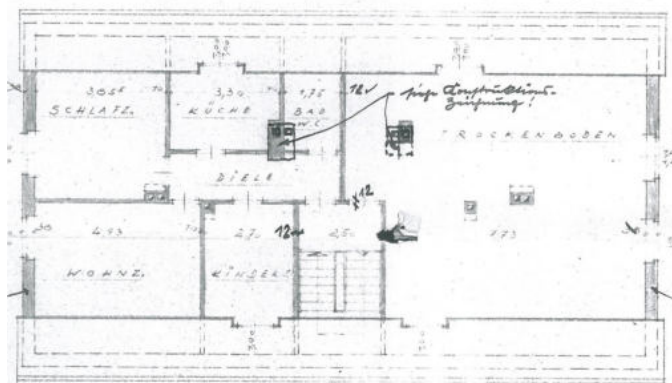
Anmerkung: Der Grundriss wurde den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst. Die rückwärtigen Terrassen sind im Grundriss nicht eingezeichnet.

Anlage 3



Grundriss Obergeschoss

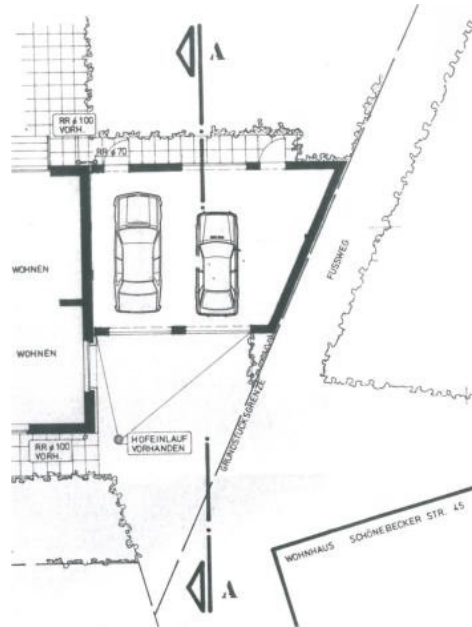
Anmerkung: Die rückwärtigen Balkone sind im Grundriss nicht eingezeichnet.



Grundriss Dachgeschoss

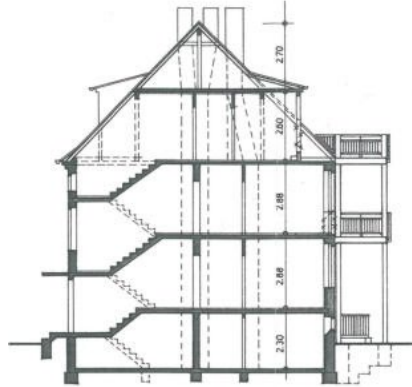
Anmerkung: Der rechte Dachgeschossbereich wurde spiegelbildlich zum linken ausgebaut. Die rückwärtigen Balkone sind im Grundriss nicht eingezeichnet.

Anlage 4



Doppelgarage

Anlage 5



Rückansicht und Gebäudeschnitt

Anlage 6

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX