

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.

23.01.2023

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 182 K 026/21



Objekt: **Erbbaurecht** an dem mit einem **Gewerbegebäude** bebauten Grundstück in **45357 Essen, Reuenberg 45A**, Gemarkung Dellwig, Flur 9, Flurstück 247, Erbbaugrundbuch von Dellwig Blatt 1208

Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes: 402.000,00 EUR

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 08.12.2022

Anmerkung: Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt. Das heißt im konkreten Fall, dass das erbbauzinsfreie Erbbaurecht bewertet wurde.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Vorbemerkung	3
C. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	17
2.1 Fotoreportage	18
2.2 Ausführung und Ausstattung	24
2.3 Massen und Flächen	28
3. Verkehrswertermittlung	29
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.2 Bodenwertermittlung	33
3.2.1 Bodenrichtwert	33
3.2.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	36
3.3 Ertragswertermittlung	37
3.3.1 Ausgangsdaten	43
3.3.2 Ertragswert Flurstück 247	49
3.3.2 Ertragswert des Erbbaurechts	50
3.4 Sachwertermittlung	51
3.4.1 Sachwert Flurstück 247	53
3.3.2 Sachwert des Erbbaurechts	55
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	56
3.5.1 Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	56

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 02.11.2022, Geschäftsnr. 182 K 026/21:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Erbbaurechts

Grundbuchbezeichnung:

*Erbbaugrundbuch von Dellwig Blatt 1208 (Amtsgerichtsbezirk Essen-Borbeck)
Lfd. Nr. 1 BV: Das Erbbaurecht, das auf dem im Grundbuch von Dellwig
Blatt 1479 unter Nr. 1 verzeichneten Grundstück, Gemarkung Dellwig, Flur
9, Flurstück 247, Hof- und Gebäudefläche, Reuenberg 45 A, Größe: 9,25 a,
in Abteilung 2 unter Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren beginnend mit dem
01.04.1980 eingetragen ist,
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. Vorbemerkung

Zur Bewertung steht an: Der Wert des Erbbaurechtes.

Für die Laufzeit eines Erbbaurechts gibt der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) den Besitz, nicht jedoch das Eigentum an einem Grundstück auf und räumt dem Erbbauberechtigten das grundstücksgleiche Erbbaurecht ein. Hierfür erhält der Eigentümer über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags ein Entgelt in Form des Erbbauzinses. Soweit der Erbbaurechtsvertrag eine sog. Anpassungsklausel enthält, kann der Erbbauzins während der Vertragslaufzeit nach bestimmten Maßstäben angepasst werden. In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von *Dellwig Blatt 1208* wurde eine Erbbauzinsreallast eingetragen. Ob dieses Recht gemäß § 52 ZVG bestehen bleibt, kann bis zum Versteigerungstermin nicht geklärt werden.

Sollte bei der Versteigerung ein eventueller Erbbauzins bestehen bleiben, wird vom Gericht ein Ersatzwert gem. §§ 50,51 ZVG festgesetzt. Die Auswirkungen des Erbbauzins auf den Wert des Erbbaurechts werden somit durch die Ersatzwertfestsetzung aufgenommen. Der Ersteher übernimmt den Erbbauzins nur, soweit er im Grundbuch eingetragen ist und nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibt. Aus diesen Gründen ist der Verkehrswert des Erbbaurechts grundsätzlich unbelastet von den Ansprüchen aus Abt. II des Grundbuches zu ermitteln, d.h. der Verkehrswert des Erbbaurechtes geht fiktiv von der Annahme aus, dass die Erbbauzinsreallast untergeht und der Ersteher das Erbbaurecht lastenfrei erwirbt.

Es handelt sich dabei um den **Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes.**

C. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 10.01.2023.
 - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 14.12.2022.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, vom 18.11.2022.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 02.12.2022.
 - 1.5 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Borbeck, Erbbaugrundbuch von Dellwig Blatt 1208 vom 19.01.2022.
 - 1.6 Erbbaurechtsvertrag, Bewilligung vom 26.11.1979, UR-Nr. 321/1979, Notar xxx in Zusammenhang mit Bewilligung vom 24.04.1990, UR-Nr. 120/1990, Notar xxx.
 - 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 Diverse Gewerbemietpiegel IVD, Immopromeo, RDM etc.
 - 1.11 Von der Eigentümerin vorgelegte Unterlagen: Gutachten der Dresdner Bank vom 03.03.1997. Angabe zum aktuellen Erbbauzins.
 - 1.12 Einsicht in die Hausakte der Stadt Essen.
 - 1.13 Aktueller Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen über das Internetportal <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 08.12.2022.
Teilnehmer:
xxx, Ehemann der Eigentümerin
xxx, Mieter des Objekts, zeitweise
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel
 - 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.
3. Eigentümerin: xxx.
4. Als Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 08.12.2022, festgelegt.

5. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 4 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 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.



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 – Dellwig.

Der mittelgroße Stadtteil Dellwig liegt im Nordwesten von Essen und grenzt an Oberhausen und Bottrop. Dellwig ist geprägt von teils dichter Wohnbebauung mit Grünflächen und teils größeren Gewerbegebieten, vor allem im Norden, aber auch durch grüne Randgebiete mit ruhigen Kleingartenanlagen, Reiterhöfen und Wanderwegen, hauptsächlich im Westen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich entlang der Donnerstraße, ein zentrales Ortszentrum jedoch fehlt. Für größere Einkäufe, bzw. ein größeres Angebot muss man sich in die benachbarten Stadtteile begeben. Mit zwei Bahnhöfen und mehreren Buslinien ist Dellwig gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtzentrum von Essen ist in ca. 8,6 km, der Hauptbahnhof in ca. 10,2 km erreichbar, beides in südöstlicher Richtung. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 3 km Entfernung an der Auffahrt Bottrop-Süd zur A 42.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen, Lageklasse 3 (Faktor 1,00).

Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb eines Wohngebietes. Geschäfte des täglichen Bedarfs, befinden sich im Umkreis von ca. 1 km. Haltestellen des ÖPNV befinden sich in direkter Nähe. Der Bahnhof Dellwig liegt etwa 1,3 km in nördlicher Richtung.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Gewerbegebäude, früher Lebensmittel-discounter, jetzt Fachhandel, bebaut.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch aufgelockerte Bebauungen, überwiegend Mehrfamilienhäuser, vereinzelt mit Geschäften im Erdgeschoss.

Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt an der vielbefahrenen Straße *Reuenberg*, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen ist.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissions-schutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel ca. 55 bis 65 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Im Bereich des Gebäudes beträgt der mittlere Lärmpegel überwiegend ca. 60dB(A).

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

XXXXXXXX

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



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Flurstück 247 eingefügt:



Flurstück 247 (mit einem Gewerbegebäude bebaut)

Straßenfront:	Ca. 35,50 m zur Straße <i>Reuenberg</i> . Ca. 25,00 m zur <i>Stichstraße Reuenberg</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 36,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 26,00 m.
Grundstücksgröße:	925 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig.
Topografie:	Überwiegend eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Reuenberg</i> : Öffentliche Straße. <i>Stichstraße Reuenberg</i> : Öffentliche Straße, Einbahnstraße.
Straßenausbau:	<i>Reuenberg</i> : Asphaltierte Fahrbahn und beidseitig gepflasterte Gehwege. Teilweise Parken auf der Straße, mit einem Rad auf dem Gehweg auf der dem Objekt gegenüber liegenden Seite. <i>Stichstraße Reuenberg</i> : Asphaltierte Fahrbahn und beidseitig gepflasterte Gehwege, teilweise sehr schmal. Teilweise Parken auf der Straße, mit einem Rad auf dem Gehweg auf der dem Objekt gegenüber liegenden Seite.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW für die Anliegerfront zur Straße <i>Reuenberg 45 A</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht als Meldung vor. Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Strom, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches mit einem Gewerbegebäude bebaut wurde, das mit der Rückfassade an die nordwestliche Grundstücksgrenze und teilweise an ein nachbarliches Garagengebäude grenzt. Der Großteil des unbebauten Grundstücksbereichs wurde als Hof angelegt. Das Grundstück wird über eine Zufahrt im östlichen Eckbereich und eine Zufahrt im südlichen Bereich erschlossen, beide liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Zur nordöstlich angrenzenden und etwas tiefer liegenden Stichstraße befindet sich ein Stahlzaun auf einer niedrigen Mauer. Auf der südwestlichen Grundstücksgrenze und dem südwestlichen Teil der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurde eine Mauer als Einfriedung gesetzt.

Anmerkung:

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuches von Dellwig Blatt 1208 bestehen folgende Eintragungen:

Laufende Nummer der Grundstücke		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
1	2	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
			Flur	Flurstück				
		a	b		e	4		
1	Das Erbbaurecht, das auf dem im Grundbuch von <u>Bedingrade Blatt 0055</u> unter Nr. <u>3</u> verzeichneten Grundstück	Dellwig	9	247	Hof- und Gebäudefläche, Reuenberg <u>52</u> 45 A	9		25
<p>in Abteilung II unter Nr. <u>8</u> eingetragen ist. Bezüglich des Erbbaurechts wird auf den Erbbaurechtliche bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts oder Belastung mit Reallasten oder an Grundpfandrechten der vorherigen schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Eine Zustimmung des Eigentümers ist jedoch nicht erforderlich im Falle einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts aus den Grundpfandrechten, deren Vorrang bei dem Recht Abt. II Nr. <u>1</u> vorbehalten ist, sowie zu einer nachfolgenden freihändigen Wiederveräußerung durch die Gläubiger, sofern diese das Erbbaurecht im Wege der Zwangsversteigerung erworben haben. Das Recht ist auf die Dauer von 99 Jahren, beginnend mit dem 1. April 1980, bestellt. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist der Landwirt Bernhard Terboven in Essen eingetragen. Bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 14. Februar 1980.</p>								

XXXXXXXXXX

XXXXX

In **Abteilung II** des Erbbaugrundbuches von Dellwig Blatt 1208 bestehen, abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragung:

XXXXXXXXXXX

Anmerkung:

Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, werden die Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches auftragsgemäß bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Vertragliche Vereinbarungen des Erbbaurechts:

- A. Gegenstand des Erbbaurechts:** Flurstück 247 in einer Größe von 925 m².
- B. Eigentümer:** Erbbaurecht: siehe Beschluss.
Erbbaurechtsgrundstück: xxx.
- C. Nutzungszweck:** Siehe Erbbaurechtsvertrag UR Nr. 833/1982:
§ 3 Erbbaurechtsvertrag „*Der Erbbauberechtigten wird das Recht eingeräumt, gemäß den genehmigten Bauplänen, und zwar eine Lebensmittelfiliale nebst Sozial- und Lagerräumen zu errichten. Weiter ist sie berechtigt, die Hoffläche mit Garagen und Einstellplätzen in dauernder fester Verbindung mit dem Boden gemäß den erteilten Bauauflagen zu bebauen, und zwar an der Grenze zum Grundstück Reuenberg 45.*“
Anmerkung: es wird deshalb von der gesamten Grundstücksgröße ausgegangen.
- D. Laufzeit des Erbbaurechtes:** 99 Jahre.
- E. Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Wertermittlungsstichtag:** **57 Jahre** (bis zum 01.04.2079).
- F. Dingliche Vereinbarungen:** Diese bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt (Anmerkung: hier vor allem der Erbbauzins, sowie die Vormerkung zur Erbbauzins-erhöhung).
Es wurde eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Erhöhungsanspruch gem. § 4, wenn Verbraucherpreisindex um mehr als 10 Punkte ansteigt (gem. Vertrag noch 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mittleren Einkommen 1970=100). Erhöhungsmöglichkeit frühestens in einem 3 Jahresrhythmus. Geändert mit Bewilligung UK 120/1990 auf Erhöhungsmöglichkeit wenn Verbraucherpreisindex um mehr als 5 Punkte ansteigt.
Erbbauzins: Ursprünglich 8.400 DM. Monatliche Raten. Erhöhung in 1990 auf 10.797,32 DM. Aktuell beträgt der Erbbauzins nach Aussage des Ehemanns der Eigentümerin: 726,80 €/Monat; die letzte Erhöhung war im Jahr 2017.

- G. Vereinbarte Gebäudeent-**
schädigung bei Ablauf
oder Heimfall: Gemäß § 7 sind 70% des Verkehrswertes der Bauwerke und Anlagen bei Heimfall zu entschädigen; 80% des Verkehrswertes bei Zeitablauf.
Gem. §2 kann der Erbbauberechtigte spätestens ein Jahr vor Ablauf des Erbbaurechtes eine Verlängerung des Vertrages verlangen.
- H. Öffentliche Abgaben:** Der Erbbauberechtigte trägt sämtliche öffentlichen Lasten und Abgaben und Erschließungsbeiträge, Steuern und Gebühren.
- I. Heimfallanspruch bei:**
- Rückstand der zu zahlenden Erbbauzinsen in Höhe von 12 Monaten.
 - Konkurs- oder Vergleichsverfahren, Zwangsvollstreckung.
 - Verstoß gegen Verpflichtungen des Erbbauvertrages trotz schriftlicher Abmahnung.
- J. Versicherungspflicht:** Brandschäden. Soweit der gewerbliche Betrieb darüber hinaus zusätzliche Versicherungen verlangt, sind diese ebenfalls von der Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts abzuschließen.
Wiederaufbauverpflichtung im Brandfalle.
- K. Vorkaufsrechte:** Die Grundstückseigentümerin räumt der jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechtes für alle Verkaufsfälle ein dingliches Vorkaufrecht ein. Die Erbbauberechtigte räumt der jeweiligen Grundstückseigentümerin für die Dauer des Erbbaurechtes für alle Verkaufsfälle ein dingliches Vorkaufrecht ein.
- L. Sonstiges** Die Erbbauberechtigte bedarf sowohl zur Veräußerung bzw. Übertragung als auch zur Belastung des Erbbaurechtes mit einer Hypothek der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Eine Zustimmung ist nicht erforderlich im Falle einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes aus den Grundpfandrechten, deren Vorrang bei dem Recht Abt. II Nr. 1 vorbehalten ist, sowie zu einer nachfolgenden freihändigen Wiederveräußerung durch die Gläubiger, sofern diese das Erbbaurecht im Wege der Zwangsversteigerung erworben haben.

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 Grundstücks keine Eintragung.

Bergbau: Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neu Wesel“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Wesel“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in Duisburg.
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 3.

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 im Geltungsbereich des seit dem 05.04.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 335 „Ripshorster Str., Grandstr.“ mit den Festsetzungen:

WA – Allgemeines Wohngebiet, I-geschossig

Die aktuelle Bebauung entspricht nicht den damals eingetragenen Baugrenzen. Das gleiche gilt für die Nutzung. Siehe hierzu die Befreiung unter „Gebäudebeschreibung“ auf den nachfolgenden Seiten.

Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan:

XXXXX

Textlichen Festsetzungen:

XXXXXXXXXX

Planungsrecht:

In der Hausakte der Stadt Essen gibt es keine Genehmigung zur Nutzungsänderung von Lebensmittel Einzelhandel zum Fachhandel. Es ist zu überprüfen, ob ggf. diese noch einzuholen ist.

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 der Gebäude: 1-geschossiges **Gewerbegebäude** mit Flachdach, Grenzgebäude.

Baujahr: **Ca. 1980.**

Baugenehmigung mit Bauschein Nr.63-23-00584/80 vom 19.06.1980 für die die Errichtung eines eingeschossigen **Lebensmittelladens**.

Befreiungsbescheid Nr. 63-23-00584/80 vom 19.06.1980. Befreiung von den Festsetzungen des seit dem 05.04.1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ripshorster Str. / Grandstr.“ und zwar:
- Hinsichtlich der Überschreitung der Grundfläche
- Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze.
Befreiung von den Vorschriften der BauO NW in der Fassung vom 27.01.1970 etc. und zwar:
§ 7 BauO NW – Bauwisch –

1. Nachtragsbauschein vom 22.08.1980 für die Konstruktion.

2. Nachtragsbauschein vom 27.08.1980.

Rohbauschein am 24.10.1980.

3. Nachtragsbauschein vom 14.11.1980.

Schlussabnahme am 02.04.1981.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-23-03630/80 vom 23.09.1980 für den Einbau einer **Gaszentralheizung**.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick von der Straße auf das zu bewertende Grundstück *Reuenberg 45 A* in Essen Dellwig. Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Gewerbegebäude bebaut, welches ca. 1980 in Massivbauweise mit Flachdach erstellt wurde. Im Vordergrund links die südliche Zufahrt, welche sich, wie auch die rechts daneben liegende Grünfläche, auf der öffentlichen Verkehrsfläche befindet.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf den südlichen Grundstücksbereich und die Seitenfassade mit Anlieferungsbereich. Rechterhand ein gepflasterter Hofbereich, ganz links eine Rasenfläche, welche sich entlang der Grenzmauer nach hinten erstreckt. Die Außenfassaden wurden mit Strukturputz und Anstrich ausgestattet, der obere Bereich mit Fassadenplatten verkleidet und im vorderen Bereich als Vordach hervorgezogen. Siehe auch nachfolgendes Bild.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick von nahem auf den im vorhergehenden Bild gekennzeichneten Vordachbereich. Fassadenplatten und unterseitige Holzverkleidung zeigen sich beschädigt. Der Schaden wurde angeblich von einem LKW verursacht. Es soll sich um einen Versicherungsschaden handeln, der noch instand zu setzen ist.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick vom südlichen Zufahrtsbereich auf den mit Betonsteinpflaster und Verbundsteinpflaster befestigten Hofbereich linkerhand. Im Hintergrund das Gewerbegebäude. Rechterhand die Straße *Reuenberg*.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick von der anderen Seite, bzw. von der nordöstlich angrenzenden Stichstraße auf die östliche Zufahrt und den sich anschließenden Hofbereich. Im Eckbereich des Gewerbegebäudes befindet sich der zurückversetzte Eingangsbereich, der mit Fenster- und Türanlagen gestaltet wurde.



Bild 06
Übersichtsbild

Blick von Norden auf die Seitenfassade und die Rückfassade im Bildhintergrund. Das zu bewertende Gebäude grenzt an die nordwestliche Grundstücksgrenze und teilweise an die im Bild zu sehenden Garagen. Die Rückfassade zeigt sich stark verfleckt und ist neu zu streichen. Links im Bild ist die Abgrenzung zur etwas tiefer gelegenen Stichstraße mit einer kleinen Mauer und aufgesetztem Stahlgeländer zu sehen.



Bild 07
Übersichtsbild

Blick auf den Eingangsbereich des zu bewertenden Gebäudes. Fenster- und Türen sind aus Aluminiumrahmen mit Einfachverglasung. Eine Scheibe im unteren Türbereich und ein Oberlicht sind gerissen und zu erneuern.



Bild 08
Verkaufsraum

Blick auf den Eingang und den davor gelegenen Kassenbereich. Boden mit Kunststeinplattenbelag, abgehängte Decke mit Odenwaldplatten.



Bild 09
Verkaufsraum

Blick in den Verkaufsbereich mit Regalen und Kühltruhen. Links wurde die Wand überwiegend mit Keramikplatten verkleidet.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 10

Verkaufsraum

Blick auf einen beschädigten Deckenbereich. Hier zeigen sich Wasserränder und Flecken an den Odenwaldplatten, die auf Durchfeuchtungen hinweisen. Laut Aussagen des Ehemanns der Eigentümerin handelt es sich um einen Altschaden.

Bild 11

Verkaufsraum

Blick auf weitere Regale im Verkaufsraum.

Bild 12

Lagerraum

Blick in den angrenzenden Lagerraum mit Tür zum südwestlichen Anfahrtsbereich. Linkerhand befindet sich ein Kühlraum (Eigentum Mieter), rechterhand gelangt man zu den Nebenräumen.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

Bild 13**Detailbild**

Blick im Detail auf den Wandbereich oberhalb des Durchgangs zwischen Verkaufsraum und Lager. Hier zeigen sich erhebliche Putzausbrüche oberhalb der Stahlzarge. Der Bereich ist instand zu setzen.

Bild 14**Nebenräume**

Blick vom Lagerraum in den südwestlichen Bereich des Gebäudes. Hier befinden sich die Nebenräume, unter anderem gelangt man linkerhand über eine Stahltür in den Heizungsraum und vor Kopf in den ehemaligen Personalraum, der zur Zeit als Lager genutzt wird.

Bild 15**Heizungsraum**

Blick auf die Gaszentralheizung, Baujahr unbekannt. Die Heizungsanlage ist alt und zu erneuern. Auch in diesem Raum werden verschiedene Dinge gelagert.

**Bild 16****Sanitäranlagen**

Blick in den Vorraum des WCs, ausgestattet mit Waschbecken und Urinal. Im Hintergrund die Toilettenkabine. Boden mit kleinformatigem Keramikplattenbelag und Bodenablauf, Wände türhoch gefliest, darüber mit Putz und Anstrich. Türen aus Holz in Stahlzargen.

**Bild 17****Sanitäranlagen**

Blick in die Toilettenkabine mit Toilettenkörper. Ausstattung wie beschrieben.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des **Bild 18**
Persönlichkeitsschutzes entfernt

Büro

Blick in das kleine Büro, ehemals Kontrollraum mit Fenster zum Verkaufsraum (rechts oben im Bild). Der Raum liegt 4 Stufen höher.

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.

Anmerkung: Eine laut Planunterlagen vorhandene zweite Toilette konnte am Termin nicht besichtigt werden, bzw. aufgrund einer davorstehenden Palette konnte die Raumaufteilung hier nicht genau nachvollzogen werden.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Erdgeschoss:

Verkaufsraum mit Eingangsbereich. Lagerbereich mit Anlieferung, ehemaliger Personalraum, 2 Toiletten mit Vorraum (lt. Planunterlagen), Technikraum (Kühlmaschine), Heizungsraum, 4 Stufen höher gelegenes Büro (ehemaliger Kontrollraum).

Rohbau:

Außenwände:

Mauerwerk, ca. 30 cm stark im EG, lt. Planunterlagen. Außenfassaden mit Strukturputz und Anstrich, oberer Bereich mit Fassadenplattenverkleidung, im vorderen Bereich überstehend.

Innenwände:

Mauerwerk, ca. 11,5 cm stark, lt. Planunterlagen.

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion, lt. Planunterlagen DSB-Träger in Holz.

Dachform:	Flachdach.
Dachdeckung:	Flachdacheindichtung mit bituminösen Bahnen.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink oder Kupfer.
Ausbau:	
Treppen:	4 Stufen mit PVC-Belag zum Büroraum.
Fußböden:	Kunststeinplattenbelag. Toilettenanlage mit kleinformatigen Keramikplattenbelag und Bodenauslauf.
Wände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Teilbereiche mit Keramikplattenverkleidung. Toilettenanlage türhoch gefliest, darüber Putz und Anstrich.
Decken:	Abgehängte Decken mit Odenwaldplatten, teilw. mit Lüftungsschlitzen.
Fenster:	Schaufenster und Türanlage aus Aluminiumrahmen mit Einfachverglasung. Glasbausteinfenster. Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden und Außenvergitterung.
Türen:	Stahltüren in Stahlzargen. Holztüren in Holzzargen.
Elektroinstallation:	Ältere Ausführung. Warmwasser über Elektroboiler älteren Datums.
Heizung:	Gaszentralheizungsanlage von Buderus. Heizkessel vermutlich BJ 1980 (lt. Gutachten der Bank 1986).
Sanitäre Einrichtungen:	Ausgussbecken vor dem WC. WC-Anlage mit Vorraum, Waschbecken, Urinal und Toilettenkabine.
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Kühlräume und nutzungsspezifische Einrichtung, Eigentum des Mieters.- Abzugslüftung.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Dachüberstände zur Straße mit Fassadenpaneel-Verkleidung und unterseitig mit Holzverkleidung.
Vermietungszustand:	Das Objekt ist vermietet.
Barrierefreiheit:	Es bestehen ebenerdige Zugänge zum Gebäude.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 1-geschossiges Gewerbegebäude mit Flachdach, erbaut ca. 1980 in Massivbauweise als Lebensmitteldiscounter. Heute wird das Gebäude als Einzelhandelsfläche für Gastronomiebedarf genutzt. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf. Die Ausstattung ist überwiegend älter und zeigt sich dementsprechend abgenutzt und renovierungs-, bzw. teilweise erneuerungsbedürftig. Die Außenfassaden wurden zum Teil neu gestrichen. Sämtliche Inneneinrichtungen sind Eigentum des Mieters und nicht Gegenstand der Bewertung.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Rückfassade zeigt erhebliche Verfleckungen und ist neu zu streichen.
- Der obere verkleidete Fassadenbereich und die unterseitige Holzverkleidung zeigen sich teilweise in abgenutztem und beschädigtem Zustand. An der Straßenfassade des Lagerbereichs zeigen sich größere Schäden, bei denen es sich laut Mieter um einen Versicherungsschaden handelt, hervorgerufen durch einen LKW. Die Schäden sollen angeblich demnächst behoben werden.
- Zwei Glasscheiben sind kaputt und zu erneuern.
- Im Deckenbereich zeigen sich stellenweise Durchfeuchtungen mit Wasserrändern an den Odenwaldplatten. Laut Aussagen des Eigentümers handelt es sich um Altschäden.
- An den Innenwänden zeigen sich stellenweise Ausbruchstellen im Putz, unter anderem oberhalb des Durchgangs zum Lager.
- Der Heizkessel ist alt, das Baujahr unklar, ggf. zu erneuern.
- Die Elektrik ist älteren Datums und zu überprüfen, ggf. zu erneuern.

Als Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Wertminderung in Höhe von **ca. 25.000 €** 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.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Anmerkung:

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

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

Tatsächliches Baujahr:	1980
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2022:	80 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes bzw. nach Instandsetzung (nur geringfügige Modernisierung):	25 Jahre

Außenanlagen:

Das Gebäude wurde zurückversetzt zu den Straßen hin und als Grenzgebäude an der nordwestlichen Seite erstellt. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im südlichen Bereich und eine Zufahrt im östlichen Bereich des Grundstücks. Beide Zufahrten befinden sich auf öffentlicher Verkehrsfläche, so auch der dazwischenliegende Grünstreifen mit Bäumen. In diesen Bereichen wurde keine Abgrenzung zwischen dem zu bewertenden Grundstück und dem öffentlichen Straßenbereich vorgenommen. Der um das Gebäude herumliegende Hofbereich wurde mit Betonsteinpflaster und Verbundsteinpflaster befestigt. An der nordöstlichen Fassade teilweise auch mit Betonsteinplatten. An der südwestlichen und der unbebauten nordwestlichen Grundstücksseite wurde eine Rasenfläche entlang der hier gesetzten Grenzmauer und des angrenzenden Gebäudes angelegt und mit einem kleinen Bordstein eingefasst. Die etwa 1,20 m hohe südwestliche Grenzmauer befindet sich vermutlich auf dem Nachbargrundstück. Zur nordöstlich angrenzenden und etwas tiefer liegenden Stichstraße befindet sich ein Stahlzaun auf einer niedrigen Mauer.

Wert der Außenanlagen, Zeitwert: Ca. 30.000 € (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.

Gewerbegebäude

$$20,60 * 16,84 + 9,495 * 13,435 = 474,47 \text{ m}^2$$

Bruttogrundfläche Gewerbegebäude: rd. 474,00 m²

Nutzflächen:

Die Nutzfläche des Verkaufsraums wurde auf der Grundlage eines vor Ort erstellten Teil-Aufmaßes erstellt. Die restlichen Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt. In diesem Bereich handelt es sich um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

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

Gewerbeeinheit:

Aufmaß:

$$\text{Verkaufsraum: } 19,96 * 16,23 - 1,25 * 3,90 = 319,07 \text{ m}^2$$

Gem. Planunterlagen (mit Putzabzug):

$$\text{Lager: } 7,31 * 9,195 + 2,36 * \text{ca. } 5,76 = 80,81 \text{ m}^2$$

$$\text{Personal: } 3,05 * 4,68 = 14,27 \text{ m}^2$$

$$\text{WC: } 3,05 * 1,01 = 3,08 \text{ m}^2$$

$$\text{WC: } 3,05 * 1,01 = 3,08 \text{ m}^2$$

$$\text{Kontrollraum: } 2,05 * 3,05 = \underline{6,25 \text{ m}^2}$$

$$107,49 \text{ m}^2$$

$$\text{Putzabzug, * 0,97} \quad 104,27 \text{ m}^2$$

$$104,27 \text{ m}^2 + 319,07 \text{ m}^2 = 423,33 \text{ m}^2$$

Nutzflächen Gewerbeeinheit gesamt: rd. 423,00 m²

Technikräume:

$$\text{Kühlmaschine: } 2,21 * \text{ca. } 1,70 * 0,97 = 3,64 \text{ m}^2$$

$$\text{Heizung: } 2,21 * \text{ca. } 1,50 * 0,97 = 3,21 \text{ m}^2$$

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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.

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

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.

ERBBAURECHT

Gemäß § 47 ImmoWertV21 ist der Verkehrswert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.

Zu berücksichtigen sind insbesondere der Höhe des Erbbauzinses, der Dauer des Erbbaurechts, einer bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln. Im Zwangsversteigerungsverfahren entfallen sämtliche Belastungen aus Abt. II, so auch ein event. Erbbauzins.

Es wird nachfolgend ein **erbbauzinsfreies Erbbaurecht** ermittelt.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV21 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Gemäß § 49 ImmoWertV21 (1) kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden

1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,
2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder
3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

Zur Veranschaulichung siehe zwei Grafiken aus dem Artikel von Sebastian Drießen aus „immobilien & bewerten 03/2022“:

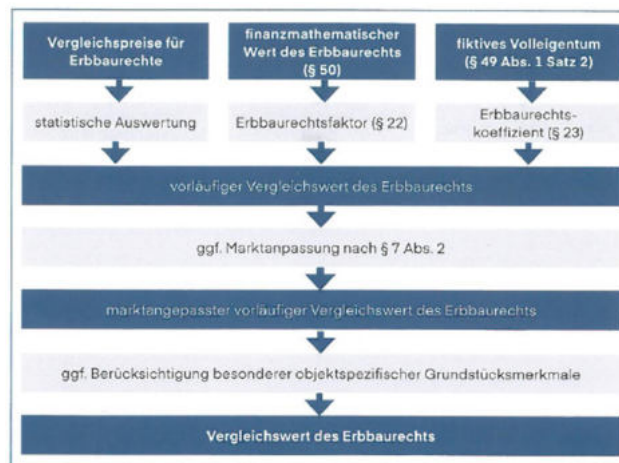


ABB. 15: Ablauf der drei Varianten des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts

Im vorliegenden Falle liegen keine geeigneten Vergleichskaufpreise vor. Bezüglich der Vorgehensweise wird gem. § 49 3. zunächst der Wert des Volleigentums ermittelt.

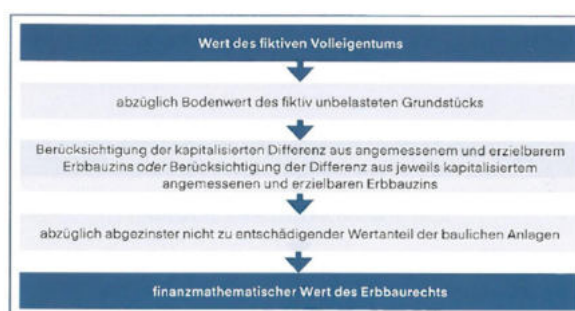


ABB. 16: Systematik zur Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Da die Restnutzungsdauer des Gebäudes geringer ist als die Laufzeit des Erbbaurechtes folgt daraus, dass kein Gebäudewertanteil des Grundstückseigentümers in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen ist.

Nachfolgend wird der Verkehrswert des **Erbbaurechtes** nach den Grundsätzen der ImmoWertV 21 durchgeführt, finanzmathematische Methode, wie sie im § 50 ImmoWertV 21 beschrieben wird. Siehe auch Drießen in „immobilien & bewerten 03/2022“: „In § 50 wird die Ermittlung des finanzmathematischen Werts eines Erbbaurechts geregelt. Sie entspricht in wesentlichen Teilen der in Nr. 4.3.2.2 Wert R 2006 beschriebenen Vorgehensweise der finanzmathematischen Methode.“

MARKTANPASSUNG

Siehe Auszug aus Sprengnetter *Immobilienbewertung*, lose Blattsammlung:

"Die WertR 2006 führt in Abschnitt 4.3.2.2 lediglich aus, dass auf das nach der finanzmathematischen Methode (d.h. als Summe aus einem ermittelten Boden- und ggf. Gebäudewertanteil) bewerteten Erbbaurecht zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden ist. Weiter heißt es a.a.O.: „Soweit ... Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte ... aufgrund regionaler Analysen vorliegen, ist ihre Anwendbarkeit über die untersuchte Region hinaus im Einzelfall zu prüfen.“

Es ist davon auszugehen, dass bei bebauten Erbbaurechten eine zusätzliche Marktanpassung (über die hinaus, die durch den Liegenschaftszinssatz für normale bebaute Grundstücke realisiert wird) grundsätzlich immer erforderlich ist."

Hinsichtlich der Marktanpassung ist zunächst von den gleichen Marktmechanismen wie für ein unbelastetes Volleigentum auszugehen. Über den üblichen Marktanpassungsfaktor hinaus, muss jedoch ein weiterer Abschlag für die Tatsache, dass es sich um ein bebautes Erbbaurecht handelt, vorgenommen werden, da der Bodenwertanteil nicht tatsächlich in das Eigentum des Erbbaurechtsnehmers übergeht.

Da für das in der vorliegenden Form veröffentlichte Bewertungsmodell keine (örtlich abgeleiteten) Marktanpassungsfaktoren vorliegen, wird sich auf eigene Erfahrungen und Einschätzungen bezogen.

Es wird ein zusätzlicher Marktanpassungsabschlag von **5 %** für die Eigenschaft als Erbbaurecht angesetzt.

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.

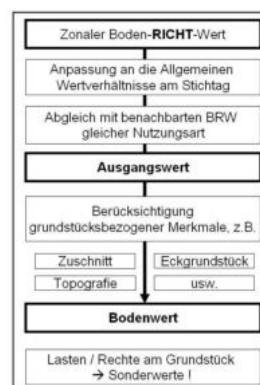
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende 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 17217 in Essen-Dellwig, Reuenberg 45a, beträgt zum Stichtag 01.01.2022: **300,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Nutzungsart	=	Mischgebiet, mehrgeschossig, Wohnbaufläche
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei nach BauGB und KAG
Anzahl der Vollgeschosse	=	II - V
Grundstückstiefe	=	40 m

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

Aufgrund der vorliegenden Nutzung (tatsächliche Nutzung: gewerbliche tertiäre Nutzung, Laden- und Lagerflächen) ist das zu bewertende Grundstück nicht mit den Richtwerten seiner Zone vergleichbar. Die nächst gelegenen Bodenrichtwerte mit vergleichbarer tertiärer Nutzung sind wie folgt definiert:

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 80645 in Essen – Borbeck-Mitte, beträgt zum Stichtag 01.01.2022:

200,00 €/m²

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	gewerbliche Baufläche, tertiäre Nutzung
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II-IV

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 80078 in Essen – Dellwig, Donnerstraße, beträgt zum Stichtag 01.01.2022:

200,00 €/m²

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	gewerbliche Baufläche, tertiäre Nutzung,
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke variieren sehr stark.

So findet man in Essen Richtwerte für klassische Gewerbeflächen von ca. 65 €/m² bis 150 €/m². Für tertiäre Nutzungen ist die Spannbreite noch größer und variiert von ca. 185 €/m² bis 1.100 €/m².

Bodenrichtwerte für tertiäre Nutzung um die 1.000 €/m² sind jedoch Einzelfälle und nur für Gebiete, die eine Eigenschaft als hochwertige Bürostandorte besitzen erzielbar. Die überwiegenden Werte für tertiäre Nutzung liegen in der Bandbreite zwischen 200 und 600 €/m².

Ausschlaggebend für die Richtwerthöhe ist zum überwiegenden Teil die Umgebungsbebauung, bzw. Prägung des Gebietes und darüber hinaus auch die Ausnutzbarkeit. Die hohen Werte werden für reine Bürostandorte erzielt.

Das zu bewertende Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet, weshalb ein eher niedriger Richtwert für tertiäres Gewerbe angemessen ist.

Der Richtwert an der Donnerstraße entspricht bezüglich der Ausnutzung dem zu bewertenden Grundstück. Ein Aufschlag ist angemessen aufgrund der leicht besseren Lage.

Es wird von einem Basiswert, nutzungsentsprechender Bodenwert, von **220,00 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 1.01.2022 abgeleitet. Der Bodenrichtwert in der relevanten Gewerbe-Zone stagniert seit 2018, so dass zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2022 keine Anpassung gegeben ist.

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2022 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$925 \text{ m}^2 * 220,00 \text{ €/m}^2 = 203.500,00 \text{ €}$$

rd. 204.000,00 €

Das Grundstück ist 925 m² groß. Es besteht nach Freilegung ein Potenzial zur Nutzung als Wohnbauland. Dazu müssten jedoch behördliche Anträge gestellt werden, Nutzungsänderung der gewerblichen Nutzung zu Wohnnutzung mit sämtlichen dazugehörigen Fachingenieurleistungen. Es sind zudem Freilegungskosten und ggf. Untersuchungen zur Bodenqualität aufgrund der Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Bei zeitlich befristet deutlich über- oder unterausgenutzten Grundstücken ist der nutzungsabhängige Bodenwert anzusetzen. Der Wertvorteil, der sich aus der zu-

künftigen Nutzbarkeit ergibt, wäre als boG zu berücksichtigen. Dieser Wertvorteil ergibt sich aus der Differenz zwischen dem freigelegten Bodenwert und dem nutzungentsprechenden Bodenwert.

Für das Erbbaurecht ist diese Gegebenheit jedoch nicht relevant, denn durch den Erbbaupertrag ist die Nutzung als Gewerbe vorgegeben. Das Potenzial würde sich erst bei Aufhebung des Erbbaupertrages und Zusammenlegung von Erbbaugrundstück und Erbbaurecht ergeben.

3.2.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Zur Modellerklärung siehe Seite 30-32.

Zum angemessenen Erbbauzinssatz, Wohnungsbau, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2022:

Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, der vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet wurde, liegt nach Auswertung der Daten von 9 Gutachterausschüssen, die drei und mehr Fälle registriert haben, bei 3,1 % ± 0,6 % (bereinigtes Mittel mit Stabw.) und steigt damit gering zum Vorjahresniveau. Die Spanne reicht von 1,4 % bis 3,7 %.

Der Erbbauzinssatz für Gewerbeobjekte liegt jedoch generell höher als der Erbbauzinssatz im Wohnungsbau.

Vor einigen Jahren lag der ortsübliche Liegenschaftszinssatz für Gewerbeimmobilien bei 6%. Da die Erbbauzinsen kontinuierlich gesunken sind, jedoch keine Zahlen für Erbbauzinsen bei Gewerbeobjekten vorliegen, kann der ortsübliche Erbbauzinssatz nur geschätzt werden. Es wird sodann von einem ortsüblich erzielbaren Erbbauzinssatz von ca. 5 % ausgegangen.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:	204.000,00 €
Angemessener Erbbauzins am Wertermittlungstichtag 0,05 x 204.000,00 =	10.200,00 €
Vervielfältiger V	* 18,76
Restlaufzeit des Erbbaurechts = 57 Jahre und Erbbauzinssatz = 5 %	
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	191.352,00 €
	rd. 191.000,00 €

Anmerkung: Aufgrund der hohen Laufzeit des Erbbaurechts entspricht der erbbauzinsfreie Bodenwertanteil des Erbbaurechts in etwa dem unbelasteten Bodenwertanteil.

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).

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 60 Jahren mit **25 Jahren** ermittelt.

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 gewerblich genutzte Gebäude in Essen bei 6,4 % bei einer Standardabweichung von 2,1, für Büro/Handel bei 3,8 % Standardabweichung von 0,6.

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Merkmale des Objektes sowie der aktuellen Marktsituation und der Lage für das vorliegende Objekt mit 5 % geschätzt. Siehe auch Referenzzahlen aus dem GMB NRW 2022:

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Handel

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bonn	3,2	0,5	43	2	1.132	1.775	3.665	1.678	15,1	5,5	12,9	2,7	34	8	60
Essen	4,3	0,3	6	2	2.434	1.930	1.729	868	8,5	3,6	15,8	3,9	35	13	60
Hagen	6,1	2,1	46	5	1.205	1.150	1.120	600	7,5	3,1	22,0	4,3	35	10	80
Hamm	5,1	2,6	28	2	893	730	906	409	5,1	2,5	20,1	4,0	36	12	
Mönchengladbach	*														
Oberhausen	*														
Große kreisangehörige Städte															
Neuss	*														
Kreise															
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	(5,8)	1,3	8	10	1.187	568	1.070	780	6,9	4,2	21,0	9,0	38	15	64
Herford, Kreis/Herford	5,4	1,3	19	3	800		810	220	6,3	2,2	25,0		40	19	67
Hochsauerlandkreis	7,0	3,1	13	5			924	368	6,7	0,6	22,0		38	13	73
Lippe, Kr./Detmold	2,2	4,5	10	1	2.420	2.718	1.256	683	7,7	2,1	15,0	4,0	18	12	30

Abb. 5-32: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Handel in den Gutachterausschüssen

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.

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

3.3.1 Ausgangsdaten

Das Gebäude ist komplett vermietet.

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

Gewerbeflächen

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

Das Gebäude wird als Einzelhandelsfläche, Fachhandel, genutzt. Die Nachfolgenutzung als Handelsflächen, großflächige Verkaufsfläche mit Nebenräumen, kann als nachhaltig gesehen werden. Die ursprüngliche Nutzung als Verbrauchermarkt ist nicht mehr wahrscheinlich, da die Fläche mit 319 m² Verkaufsfläche, Gesamtfläche: 423 m², mittlerweile unüblich (zu klein) geworden ist. Einzelhandelsflächen, welche nicht im Bereich Discounter liegen, und auch nicht in Zentrumslagen sind, erzielen jedoch wesentlich geringere nachhaltige Mieten.

Das Objekt ist aktuell an einen Einzelhandelsbetrieb für Gastronomiebedarf vermietet. Die tatsächliche Miete ist hier wesentlich zu hoch, d.h. nicht nachhaltig.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mietspannen div. Marktbeobachter:

Ladenflächen:

Mietspannen div. Marktbeobachter:

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

1b - Nebenkern – Lagen bei: **5,50 € / m²** bei einer Geschäftsgrößen ab 150 m²

1b - Geschäftskern – Lagen bei: **13,00 € / m²** bei einer Geschäftsgrößen ab 150 m²

RDM-Preisspiegel 2022

Ladenmieten – Nebenkern

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

Immopromeo Gewerbemietenspiegel Essen 2022:

b) B Lagen

z. B. Kopstadtplatz, Viehofer Straße
und Umgebung

20 bis 50 m²

50 bis 100 m²

über 100 m²

10,00 bis 20,00 €

5,00 bis 10,00 €

5,00 bis 10,00 €

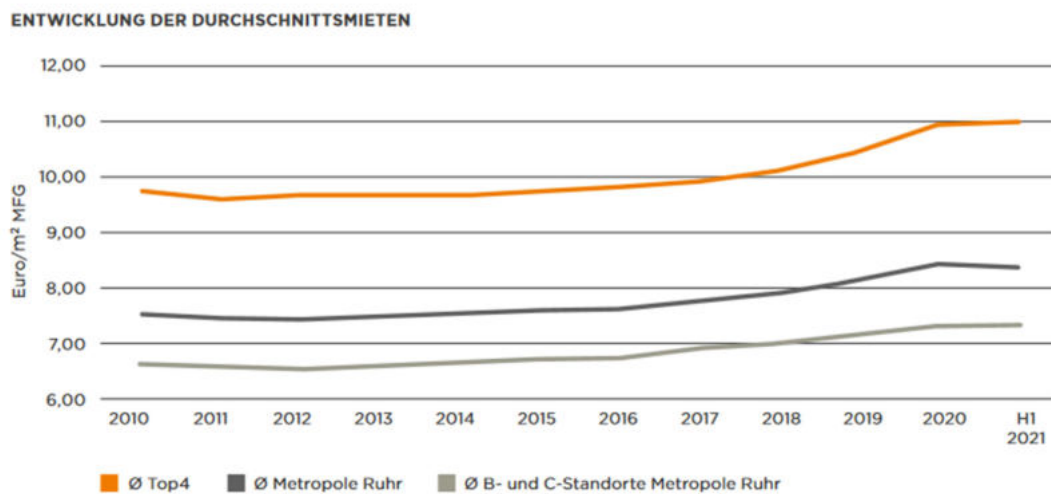
Eine Nutzung als Ausstellungsfläche ist vom Mietniveau vergleichbar, weshalb nachfolgend zusätzlich durchschnittliche Mieten für diesen Teilmarkt aufgeführt wurden:

Büro- und Ausstellungsflächen

Die Höhe von Büromieten hängt insbesondere ab von: Lage, Parkmöglichkeiten, zeitgemäßes Erscheinungsbild, Ausstattung, Nutzungswert, Aufteilung.

Zur allgemeinen Marktlage für Büroflächen ist anzumerken, dass unterschieden werden muss zwischen Bestandsobjekten in mittleren bis mäßigen Lagen und Neubauten in guten Lagen. Die Spitzenmieten für Büroflächen sind relativ stabil in Essen, die Nachfrage in diesem Bereich ist gegeben. Für Bestandsobjekte vor Allem innerhalb von Gewerbegebieten ist die Nachfrage mäßig, Leerstände finden sich vor allem in diesem Bereich.

Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG,
Immobilienmarktbericht Ruhr 2021-1



Die gemittelte Durchschnittsmiete für alle Teilmärkte der Metropole Ruhr stabilisierte sich im ersten Halbjahr 2021 auf 8,40 Euro/m². In den vier größten Standorten Duisburg, Bochum, Essen und Dortmund konnte ein moderater Anstieg um 0,10 Euro/m² auf 11,00 Euro/m² verbucht werden. In den B- und C-Städten der Metropole Ruhr datierte die Durchschnittsmiete binnen Halbjahresfrist mit 7,40 Euro/m² ebenfalls knapp 0,10 Euro/m² über dem Vorjahresniveau.

RDM-Preisspiegel 2022 für Essen:

Einfache Lage:	7,00 €/m ²
Mittlere Lage:	9,00 €/m ²
Gute Lage:	13,00 €/m ²

Mietspiegel IVD 2022 für Essen:

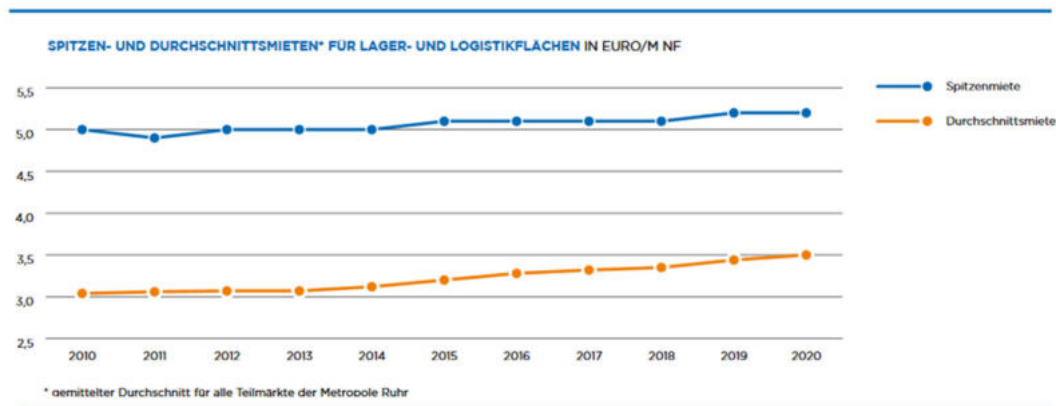
Einfacher Nutzungswert:	4,00 €/m ²
Mittlerer Nutzungswert:	5,50 €/m ²
Guter Nutzungswert:	11,00 €/m ²

Gewerbemietenspiegel immopromeo 2022 für Essen:

Einfache Bürolagen	5,00 – 6,50 €/m ²
Mittlere Bürolagen	6,00 – 9,00 €/m ²

Lagerflächen

Immobilienmarktbericht Ruhr 2020, Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG



Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG,

Immobilienmarktbericht Ruhr 2022-1



Spitzenmiete Lager und Logistikflächen in Euro/m² NF | Prime rent for warehouse and logistics spaces in euros/sqm net area

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

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

Marktübliche Mieten für Lagerflächen der mittleren Flächengröße Euro/m² NF*

Market rents for medium size storage spaces*

	2021	1. HJ 2022	2021-1.HJ 2022 in %
Kernzone Core	6,00-7,50	6,10-7,60	1,5 %**
Ruhrgebiet Ruhr region	5,50-7,50	5,50-8,00	3,9 %**
Köln	8,00	8,10	1,3 %
Berlin	11,40	11,50	1,0 %
München	9,60	9,70	1,0 %

* mittlere Flächengröße umfasst Einheiten zwischen 100 und 499 m²
medium area size includes units between 100 and 499 sqm

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

Immopromeo 2022 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.):

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

Aufgrund der Parameter, Lage in einem allgemeinen Wohngebiet, alte Ausstattung, zugeordnete Lager- und Nebenflächen, ebenerdige Lage und gute Anlieferungsmöglichkeit wird die Miete für die **Verkaufsfläche** mit **7,00 €/ m²** geschätzt.

Die Miete für die **Lagerfläche** kann mit **4,50 €/ m²**, für die Sozial- und Personalräume mit **5,00 €/ m²** geschätzt werden.

Die **Außenflächen** werden zum Großteil für die LKW bzw. PKW-Zufahrten und deren Rangierflächen benötigt. Ca. 150 m² können zu Abstell- bzw. Parkplatzflächen genutzt werden. Für diese Flächen wird die ortsübliche Miete mit **0,50 € / m²** geschätzt.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Verkaufsflächen	319,00	7,00	2.233,00	26.796,00
Lagerflächen	78,00	4,50	351,00	4.212,00
Büro- und Nebenflächen	26,00	5,00	130,00	1.560,00
Außenfläche	150,00	0,50	75,00	900,00
Gesamtnutzfläche, innen	423,00			33.468,00

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt

33.468,00 €/Jahr

Plausibilisierung über die Flächenproduktivität und Mietleistungsfähigkeit:

Die Daten wurden dem Skript von Dipl.Ing. Viktor-Hermann Müller, „Kleinere Gewerbeimmobilien in der Bewertungspraxis“ aus 2021, entnommen.

Danach ist die Flächenproduktivität von Einzelhandelsobjekten generell abnehmend zu beurteilen. Im Durchschnitt betrug 2021 die Flächenproduktivität für den Einzelhandel insgesamt rd. 3.400 €/m² Verkaufsfläche, wobei anzumerken ist, dass diese je nach Branche stark schwankt. Für die Möbelbranche z.B. liegt sie nur bei 1.500 €/m² Verkaufsfläche. Für die Lebensmittelbranche werden höhere Zahlen erreicht, im Durchschnitt 4.100 €/m² Verkaufsfläche.

Die Mietleistung ist ebenfalls stark schwankend und wird im o.g. Fachseminar mit 4 bis 9 % des Umsatzes angegeben, wobei der Durchschnitt im Einzelhandel bei 5 %, bei Discountern jedoch durchschnittlich nur bei 3,6 % liegt. Für den Großhandel liegen sie sogar nur bei rd. 1%.

Für den vorliegenden Fall wird mit 4 % Mietleistung (unterer Wert für Einzelhandelsbetriebe) gerechnet.

Bezüglich des geschätzten nachhaltigen Jahresrohertrages von 33.468,00 €/Jahr ergibt sich somit eine Flächenproduktivität von: $33.468,00 \text{ €} / 0,04 = 836.700 \text{ €} / 319 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche = 2.622,88, rd. 2.600 €/m². Dies stellt einen Mittelwert zwischen unterer und mittlerer Flächenproduktivität dar und wird für das zu bewertende Objekt als angemessen geschätzt.

Überprüfung der tatsächlichen Miete

Die tatsächliche Miete (nach Aussage des Ehemanns der Eigentümerin) beträgt 4.300 €/Monat und würde einer Flächenproduktivität von: $4.300 \text{ €/Monat} * 12 = 51.600 \text{ €/Jahr} / 0,04 = 1.290.000 \text{ €} / 319 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche = 4.043,89, rd. 4.000 €/m² entsprechen und läge über dem mittleren Bereich (eher im Bereich der Lebensmittel-discounter), was für das vorliegende Objekt und tatsächliche Nutzung zu hoch ist. Überhöhte Mieten können nicht als nachhaltig eingeschätzt werden. Es ist gemäß Grundstücksmarktbericht und Bewertungsgrundsätzen von der nachhaltig zu erzielende Miete für die Ertragswerberechnung auszugehen.

3.3.2 Ertragswert Flurstück 247**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt****33.468,00 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

2,00 % gem. GMB Essen = - 669,36 €

Instandhaltungsaufwendungen:

5,85 €/m² Büro- und Nebenflächen (423,00 m²)
gem. GMB Essen = - 2.474,55 €

Mietausfallwagnis:

4,00 % der gewerblichen Erträge gem. GMB Essen = - 1.338,72 €
- 4.482,63 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt:

- 4.482,63 €

Jährlicher Reinertrag:

28.985,37 €

Reinertrag des Bodens

(Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

5,0 % * 204.000,00 € - 10.200,00 €

Ertrag des Gebäudes

18.785,37 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 25 Jahre

Vervielfältiger

* 14,094

bei 25 Jahren Restnutzungsdauer und 5,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen

264.761,00 €

Bodenwert, Gesamtgrundstück

+ 204.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

468.761,00 €

3.3.2 Ertragswert des Erbbaurechts

Gebäudewertanteil + Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der vom Grundstückseigentümer bei Vertragsablauf zu entschädigen ist + Bodenwertanteil des Erbbaurechtes * Marktanpassungsfaktor.

Anmerkung: Es muss kein Wertanteil der baulichen Anlagen berücksichtigt werden, da die Restlaufzeit des Erbbaurechts größer ist als die Restnutzungsdauer des Gebäudes (wertermittlungstheoretisch)

Ertragswert der baulichen Anlagen	264.761,00 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+ <u>191.000,00 €</u>

Vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	455.761,00 €
--	--------------

* Marktanpassung Erbbaurechtsfaktor, geschätzt: 0,95	432.972,95 €
--	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten am Erbbaurecht (siehe Seite 26)	- <u>ca. 25.000,00 €</u>
	407.972,95 €

Ertragswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes insgesamt rd. 408.000,00 €

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 markt-konformen Sachwert des Grundstücks.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2022:

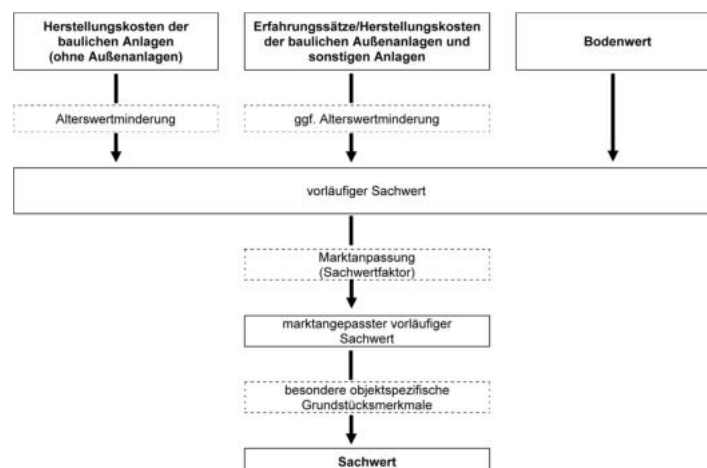
„Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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 60 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

3.4.1 Sachwert Flurstück 247

Bruttogrundfläche	rd. 474,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100) nach Instandsetzung	550 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 08.12.2022	1,718
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,718	944,90 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 474,00 m ² x 944,90 €/m ²	447.882,60 €

Übertrag Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	447.882,60 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	
Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 25 Jahre	
Restwert: Herstellungswert * 0,4167	186.617,75 €
Wert der besonderen Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 20.000,00 €
	<u>206.617,15 €</u>
Gebäudewert	rd. 207.000,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert	207.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 30.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	237.000,00 €
Bodenwert, insgesamt	+ 204.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	<u>441.000,00 €</u>

Marktanpassung:

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke ermittelt. Bei kleineren gewerblichen Immobilien in guter Gewerbelage liegen die Verkaufspreise erfahrungsgemäß oberhalb des vorläufigen Sachwertes bei guter Bausubstanz und funktional guten Raumzusammenhängen.

Das vorliegende Objekt befindet sich in einem Altzustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Die vormals höherpreisige Nutzung als Lebensmitteldiscounter ist nicht mehr gegeben aufgrund des sich geänderten Raumbedarfs und Konkurrenzsituation.

Der in 2022 stark gestiegene Baupreisindex (rd. 17 % Steigerung von 2021 auf 2022) ist jedoch ein reduzierender Faktor.

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.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,0 geschätzt.

3.3.2 Sachwert des Erbbaurechts

Zur Systematik siehe Seite 50.

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	237.000,00 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	<u>+ 191.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungserbbaurechts	428.000,00 €

Vorläufiger marktangepasster Sachwert,
428.000,00 € * Sachwertfaktor: 1,0 428.000,00 €

* Marktanpassung Erbbaurechtsfaktor, geschätzt: 0,95 406.600,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten	
- am Erbbaurecht (siehe Seite 26)	<u>- ca. 25.000,00 €</u>
	381.600,00 €

Sachwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes insgesamt rd. 382.000,00 €

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

3.5.1 Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

Der Ertragswert wurde mit rd. 408.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 382.000,00 € 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. 402.000,00 €.**

Es handelt sich hier um ein 1-geschossiges Gewerbegebäude mit Flachdach, erbaut ca. 1980 in Massivbauweise, derzeit vermietet an ein Geschäft für Gastronomiebedarf. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf. Die Ausstattung ist überwiegend älter und zeigt sich dementsprechend abgenutzt und renovierungs-, bzw. teilweise erneuerungsbedürftig. Die Nutzflächen wurden mit insgesamt 423 m² ermittelt. Die Grundstücksfläche beträgt 925 m².

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten 25.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das **Erbbaurecht** an dem mit einem **Gewerbegebäude** bebauten Grundstück in **45357 Essen, Reuenberg 45A**, Gemarkung Dellwig, Flur 9, Flurstück 247, Erbbaugrundbuch von Dellwig Blatt 1208, wird zum Wertermittlungstichtag 08.12.2023 mit gerundet

402.000,00 €

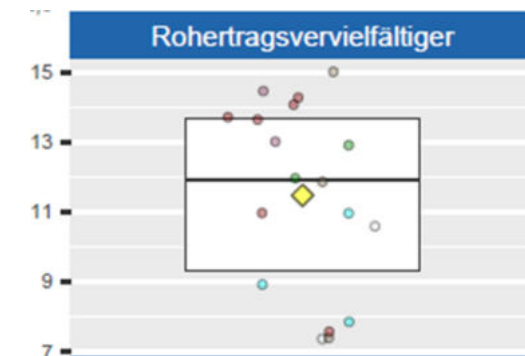
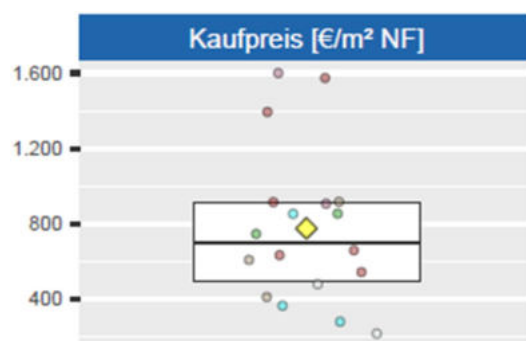
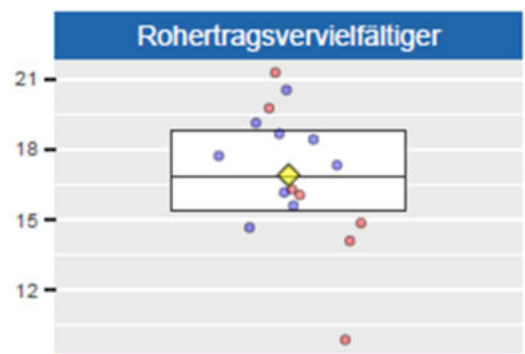
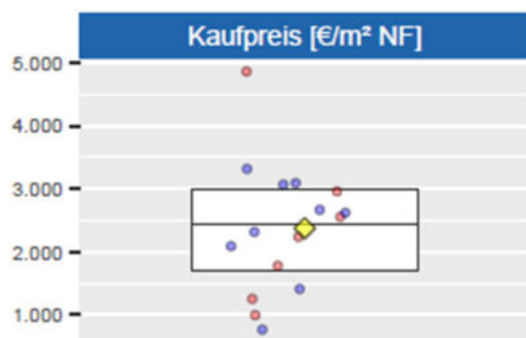
in Worten: vierhundertzweitausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: rd. 12,0, rd. 950 €/m² bei 423 m² Nutzfläche).

Es handelt sich dabei um den **Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes** (sh. auch Seite 3).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 25.000 €) und mit dem 13.000 € höheren unbelasteten Bodenwert ergäbe sich ein Wert von ca. 440.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: 13,2, 1.040 €/m² Nutzfläche 423 m²).

Dieser Wert entspricht den Marktuntersuchungen diverser Marktbeobachter, sh. nachfolgende Auszüge aus GMB Essen 2022 bzgl. Gewerbegrundstücke (erste Reihe Büro- und Handel, zweite Reihe reines Gewerbe):



Mülheim a.d. Ruhr, 23.01.2023

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.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der bisher aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Marktdaten. Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch temporäre Betriebsschließungen und/oder andere Maßnahmen, als Folge präventiver Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie, sind mangels Erfahrungswerten nicht eingepreist. Auf diesbezügliche Risiken der Wertentwicklung wird ausdrücklich hingewiesen!

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).

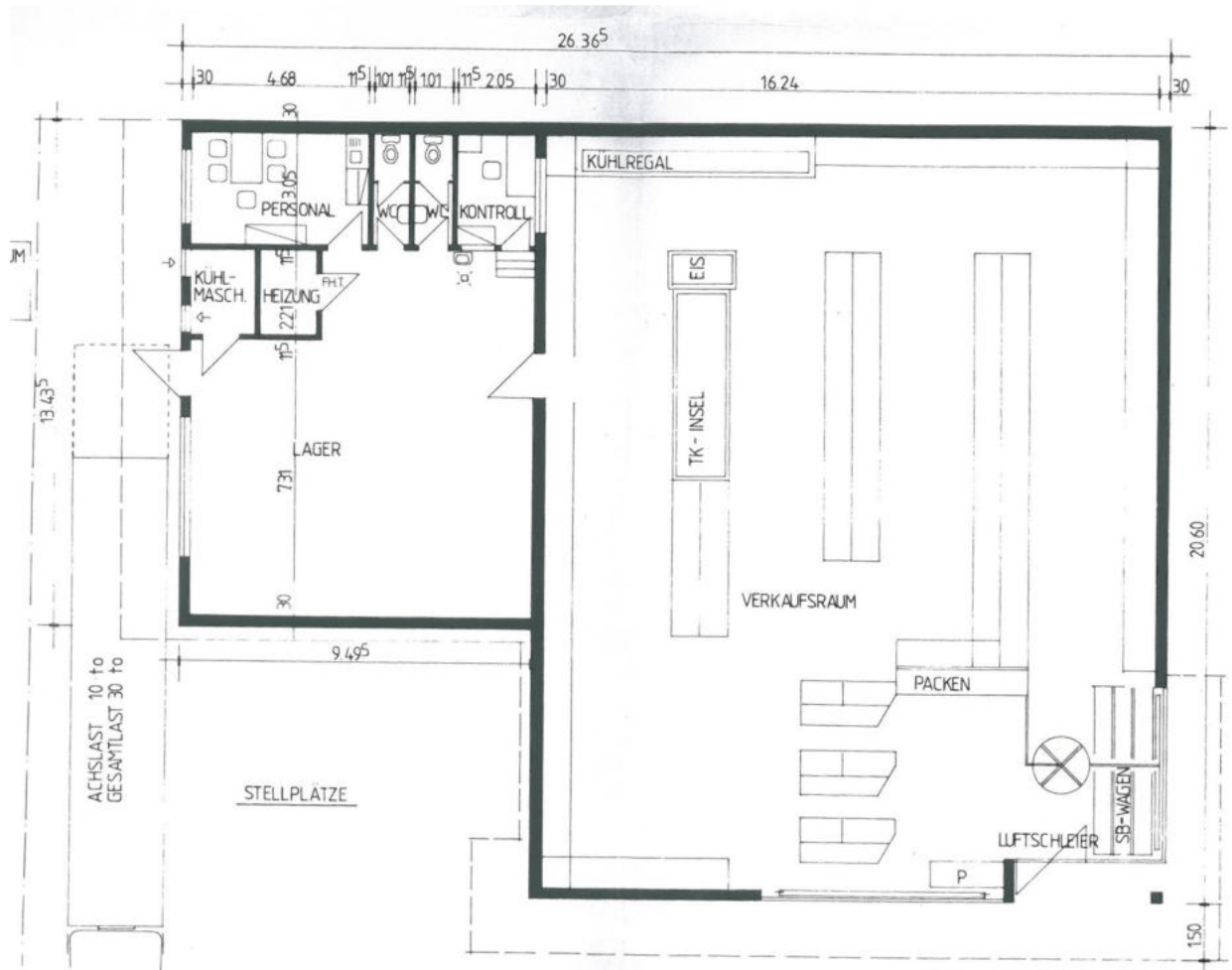
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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



Gewerbegebäude Reuenberg 45 A

Grundriss Erdgeschoss und Schnitt

Anmerkung: Die im Plan eingezeichnete linke Toilette konnte am Termin nicht besichtigt werden, bzw. aufgrund einer davorstehenden Palette konnte die Raumaufteilung hier nicht genau nachvollzogen werden.

Anlage 3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

xxxxxxxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXXXXXX