

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.

14.10.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 003/22



Objekt: Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück in
45327 Essen, **Ottenkämperweg 4**,
Gemarkung Katernberg, Flur 7, Flurstück 114,
Grundbuch von Katernberg Blatt 455

Verkehrswert: Für den ½ Anteil: 567.000,00 € / 2 = **283.500,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag) 08.08.2024

Anmerkung: Es handelt sich dabei um einen fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren. Die fiktive Hälfte von einem Einfamilienhausgrundstück ist nur schwer marktgängig, weil es vorwiegend eigengenutzt wird. Es wären in dem Fall besondere Regelungen zu treffen, was eine fiktive interne Nutzungsaufteilung oder Mietregelung des halben Anteils betreffen würde.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	8
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	15
2.1 Fotoreportage	15
2.2 Ausführung und Ausstattung	17
2.3 Massen und Flächen	20
3. Verkehrswertermittlung	22
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.2 Bodenwertermittlung	24
3.2.1 Bodenrichtwert	24
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	25
3.3 Sachwertermittlung	28
3.3.1 Sachwert des Einfamilienhauses	32
3.4 Ertragswertermittlung	34
3.4.1 Ausgangsdaten	38
3.4.2 Ertragswert Flurstück 114, Einfamilienhaus	39
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	40
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 114, Einfamilienhaus	40

Anlagen: Literaturverzeichnis, Grundrisse

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 10.06.2024, Geschäftsnr. Geschäftsnummer: 183 K 003/22:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des halben Anteils an dem Grundstück
Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Katernberg Blatt 455

*lfd. Nr. 7 BV: Gemarkung Katernberg, Flur 7, Flurstück 114, Hof- und Gebäudefläche, Ottenkämperweg 4, Größe: 15,16 a,
Eigentümer:*

zu $\frac{1}{2}$ Anteil,

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

*Ein neuer Gutachter war zu bestellen, da Dipl. Ing. in den Ruhestand
gegangen ist.“*

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 06.08.2024.
 - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 18.07.2024.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 06.09.2016.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.07.2024.
 - 1.5 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Katernberg Blatt 455 vom 12.06.2024.
 - 1.7 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
 - 1.8 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
 - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.10 Einsichtnahme in die Hausakte der Stadt Essen.
 - 1.11 Auszug aus der Lärmschutzkarte der Stadt Essen

2. Durchgeführter Ortstermin:

2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 08.08.2024.

Teilnehmer:

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

Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger

Frau , Miteigentümerin

Frau verweigerte den Zutritt auf das Grundstück mit der Begründung, dass alle offenen Beträge gezahlt wurden. Das zu bewertende Objekt konnte nur teilweise von der Straße besichtigt werden, da eine 2 m hohe Mauer und ein verschlossenen Schiebetor in gleicher Höhe die Sicht versperrten.

Mit Schreiben des AG Essen vom 15.08.2024 wurde Frau aufgefordert, sich unverzüglich mit mir in Verbindung zu setzen. In dem Schreiben heißt es außerdem: *„Sollte auch der weitere Ortstermin erfolglos bleiben, wird die Immobilie nach dem äußeren Anschein (ohne Sicherheitsabschlag) bewertet.“*

Da Frau sich nicht bei mir meldete, konnte auch kein zweiter Termin vereinbart werden. Deshalb erfolgt **die Bewertung aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.**

2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin, Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung.

3. Eigentümer:

4. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 08.08.2024, festgelegt.

5. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten. Hierin sind 2 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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

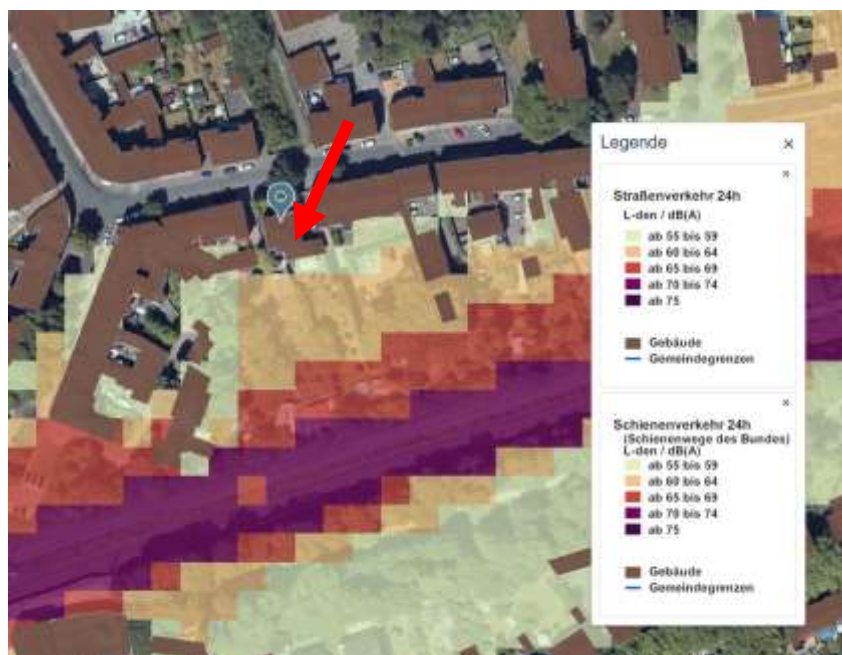
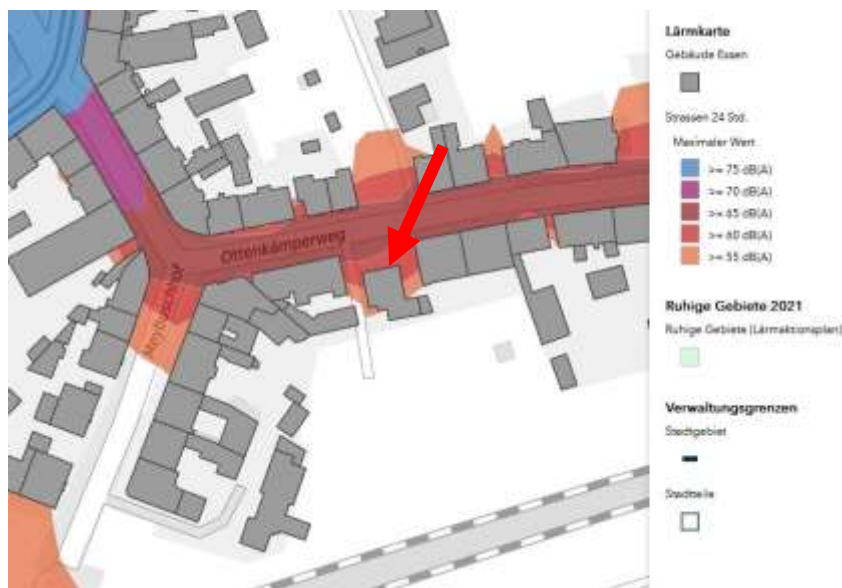


Quelle: wikipedia.de

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

Lage, Entfernungen:	<p>Essen Katernberg, an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen.</p> <p>Katernberg liegt im nordöstlichen Teil von Essen. Weiter nordöstlich liegt die Stadt Gelsenkirchen. In Katernberg befindet sich ein Teil der Zeche Zollverein, die 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt wurde. Aus diesem Grund liegen hier auch zahlreiche Bergarbeitersiedlungen und Halden. Der Stadtteil ist regelrecht um die Zeche herumgewachsen. 2006 erbaute man unmittelbar neben der Zeche den Zollverein-Kubus.</p> <p>Entfernungen zum zu bewertenden Grundstück:</p> <p>Stadtzentrum von Essen: ca. 6,0 km.</p> <p>Hauptbahnhof: ca. 7,0 km.</p> <p>Nach Norden zur Autobahnauffahrt A 42 an der Anschlussstelle Gelsenkirchen - Heßler sind es ca. 2,5 km und nach Süden in 5,0 km Entfernung auf die A40 an der Anschlussstelle Essen-Kray.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	<p>Lageklasse 1 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 0,94).</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung im Stadtteilzentrum von Katernberg vorhanden.</p> <p>Bei dem <i>Ottenkämperweg</i> handelt es sich um eine Nebenstraße mit überwiegender Wohnbebauung. Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind gut. Die Eigenart der näheren Umgebung ist vergleichsweise als Wohngebiet geprägt. Die S-Bahn Haltestelle sowie eine Bushaltestelle befinden sich in etwa 450 m Entfernung.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	<p>Es finden sich in unmittelbarer Umgebung überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss in geschlossener und offener Bauweise. Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges freistehendes und zurückgesetztes Einfamilienhaus.</p>

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer höheren Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel circa 60 dB(A) für den Straßenlärm. Hiervon ist jedoch nur die Straßenfassade betroffen. Allerdings beträgt auch der mittlere Lärmpegel circa 55 – 59 dB(A) für den Bahnlärm. Hiervon ist nur die Rückfassade betroffen. Auszug aus den Lärmkarten:



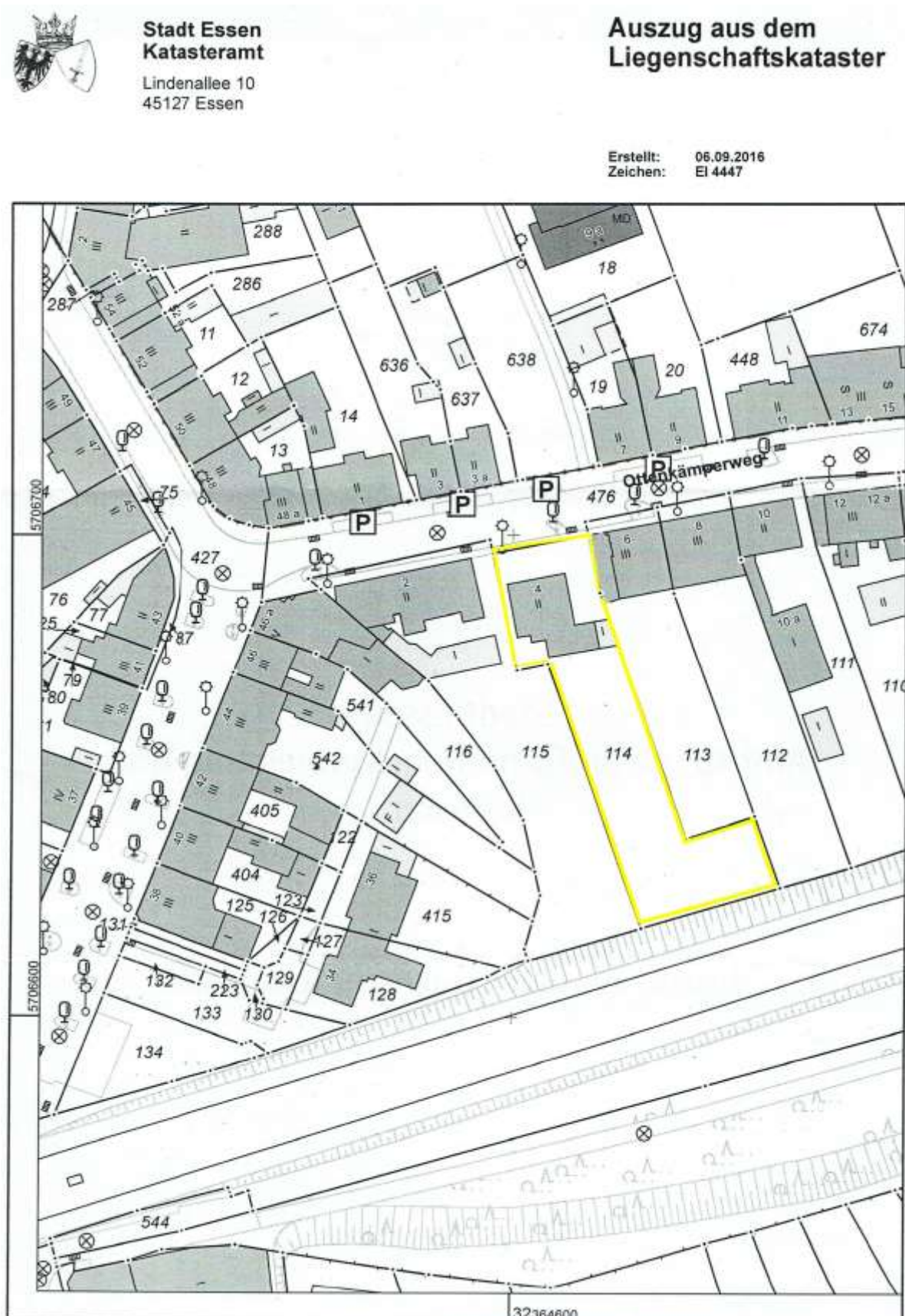
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Katernberg eingefügt.



Kartengrundlage vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen.

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 114, gelb markiert) eingefügt.



Flurstück 114

Länge der Straßenfront:	Ca. 19,5 m.
Mittlere Breite:	Ca. 18,7 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 81,0 m.
Grundstücksgröße:	1516,00 m ² .
Topografie:	Unbekannt.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Ottenkämperweg</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn. Gehwege auf beiden Seiten der zweispurigen Straße. Parkmöglichkeiten auf der Straßenseite des zu bewertenden Grundstücks in Parkstreifen mit Diagonalanordnung und auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Längsanordnung.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW – vorhandene Bebauung - für die Anliegerfronten zum <i>Ottenkämperweg</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht als Meldung vor.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Unbekannt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein freistehendes zweigeschossiges Gebäude mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Links befindet sich entlang des öffentlichen Verkehrsraums das Endhaus einer dreigeschossigen Bebauung. Im weiteren Verlauf der linken Grundstücksgrenze schließt sich der zweigeschossige Anbau des zu bewertenden Objektes an.

An der rechten Grundstücksgrenze wurde eine ca. 2 m hohe Mauer aus Ziegelsteinen errichtet. Darauf wurde noch ein Stahlgitterzaun aufgesetzt. Auf dem Nachbargrundstück führt hier eine Zufahrt zu dem zurückliegenden Garagenhof. Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte nicht eingesehen werden. Aus der Flurkarte geht hervor, dass das zu bewertende Grundstück bis an eine Bahnlinie reicht.

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuch von Katernberg Blatt 455 besteht neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen etc. 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 „Zollverein III“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Zollverein III“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Herrn Mühlenbeck, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen).

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die MAN SE in München, hier vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Auszug aus dem Schreiben des Bergamtes:

„Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Entscheidung und Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und zuständigem Bergwerksunternehmer oder -eigentümer zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die o.g. Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die jeweilige Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf die eigene Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert ist. In diesem Bereich ist vor Jahrzehnten Steinkohle im Tiefbau (>100 m Teufe) abgebaut worden. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Elimens“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas).

Rechteinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe dürfte entbehrlich sein, da Bergschäden bei der Gewinnung von Grubengas in NRW nicht zu erwarten sind.“

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschadensverzichtserklärung 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 Flurstück 114: Baureifes Land.
(Grundstücksqualität):

Planungsrecht:

In den Bauunterlagen der Stadt Essen sind keine Pläne und Genehmigungen für den (vermutlichen) Ausbau des Dachgeschosses vorhanden. Aufgrund der nicht erlaubten Innenbesichtigung kann sodann nur ein nicht ausgebauter Zustand unterstellt werden. Falls diese Etage ausgebaut sein sollte, könnten die Räumlichkeiten darüber hinaus nur als Hobby-/Abstellfläche, nicht aber als Aufenthaltsräume gewertet werden. Im Grundriss des Dachgeschosses finden sich Mädchenzimmer, Vorratskammer und Bodenraum sowie den Treppenaufgang.

Grundsätzliches:

Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit zu Aufenthaltsraumqualität und damit Wohnfläche ist grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet aufgrund möglicher städtebaulicher Ziele und baulicher Anforderungen. Zur Klärung, ob eine ohne Baugenehmigung vorgenommene Nutzungsänderung nachträglich genehmigt werden würde, muss ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden. Diese Vorgehensweise übersteigt jedoch den Rahmen des Gutachtens.

Für eine nachträgliche Genehmigung sind auch Nachweise bezüglich Wärme-, Schall- und Brandschutz sowie Statik zu erbringen. Hierfür ist ein Sachverständiger einzuschalten, der entsprechende Untersuchungen vornimmt. Ggf. müssten schallschutztechnische oder statische Nachrüstungen vorgenommen werden, was erhebliche Kosten verursachen könnte. Auch ist der zweite Fluchtweg (notwendiges Fenster in entsprechender Größe etc.) zu überprüfen und ggf. herzustellen.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. auf Seite 15). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.04.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 04/79 „*Katernberg Nord-Ost*“ mit Änderung vom 26.11.2008, rechtsverbindlich seit dem 29.05.2009.

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung: WAg (allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise), Satteldach, Geschosszahl: III-geschossig im vorderen Bereich, I-geschossig im rückwärtigen Grundstücksteil.

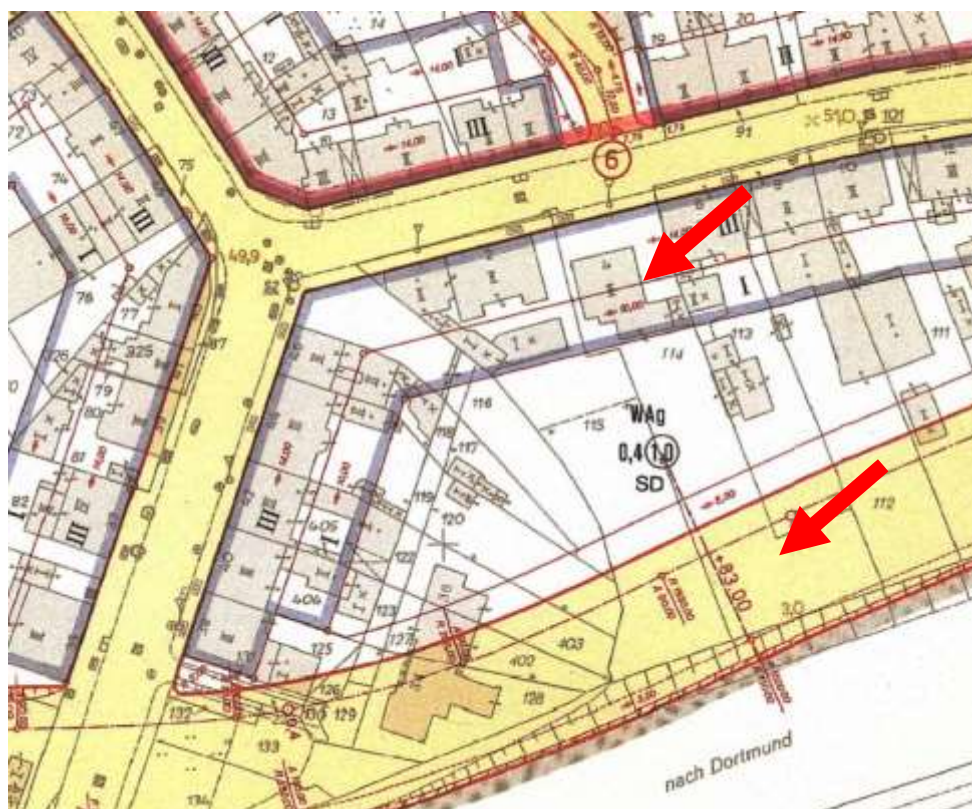
Geschoßflächenzahl 1,0, Grundflächenzahl 0,4

Baulinien

Festgesetzte Verkehrsflächen (auch auf dem zu bewertenden Grundstück im rückwärtigen Bereich).

Weitere textliche Festsetzungen, siehe Anlage 3

Anmerkung: Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans geplante Umgehungsstraße, die tlw. auch auf dem zu bewertenden Grundstück liegen sollte, wurde nicht gebaut. Nach telefonischer Rücksprache mit der Bauberatung der Stadt Essen besteht weiterhin der Bebauungsplan. Allerdings ist es angeblich unwahrscheinlich, dass die im Bebauungsplan auf dem zu bewertenden Grundstück eingetragene Verkehrsfläche umgesetzt wird. Siehe nachfolgend Auszug aus dem Bebauungsplan:



2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Zweigeschossiges Einfamilienhaus, teilunterkellert.

Baujahr: 1902.

Baugenehmigungen: Baugenehmigung vom 12.9.1902.
Schlußabnahme am 20.12.1902.
Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus vom 16.8.1912.
Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons vom 15.4.2010. Fertigstellung 12.4.2011.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick von links auf das zu bewertende Gebäude. Im Hintergrund sieht man das zweigeschossige zu bewertende Gebäude. Links befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude mit einer Einfahrt im Erdgeschoss. Eingefriedet ist das zu bewertende Grundstück mit einer verputzten Mauer. Das Schiebetor links führt zu einer weiter hinten stehenden Garage und dient auch als Zugang zum Hauseingang.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick von rechts auf das zu bewertende Grundstück. Hier sieht man die rechte Einfriedung zum Nachbargrundstück. Sie besteht aus einer unverputzten Mauer mit aufgesetztem Stahlgitterzaun. Auf dem rechten Nachbargrundstück führt ein Weg zu der dahinter befindlichen Hoffläche.

**Bild 03*****Übersichtsbild***

Blick über das Stahlschiebetor an der linken Seite. Das Wohngebäude wird von der linken Giebelseite erschlossen. Weiter links sieht man neben dem zweigeschossigen Anbau eine Garage. Der gesamte Bereich ist gepflastert. Die Fassade hat im Erdgeschoss eine Quadersteinoptik, das Obergeschoss ist verputzt und hat Gesimse und Verzierungen.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick von der rechten Grundstücksseite in den Vorgarten. Links sieht man die hinter der Grundstücksmauer gepflanzten Bäume. Rechts daneben schließt sich eine Pflasterfläche an.

**Bild 05*****Luftbild***

(Quelle: tim.online.nrw.de)

2.2 Ausführung und Ausstattung

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

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

Das zu bewertende Objekt konnte nicht besichtigt werden. Es können deshalb keine Aussagen über die räumliche Aufteilung und Ausstattung gemacht werden.

Räumliche Aufteilung gemäß Bauakte der Stadt Essen:

Keller:	Treppenabgang, Flur, 4 Kellerräume, Heizungsraum.
EG:	Flur mit Treppenaufgang, 4 Räume im zweigeschossigen Gebäude, 3 Räume im eingeschossigen Anbau als Durchgangsräume
OG:	Flur mit Treppenabgang, 5 Räume, Balkon.
DG:	Vermutlich ausgebaut.

Rohbau:

Geschossdecken:	Stahlbetonkappendecke im Keller, Holzbalkendecken im EG und OG, lt. Planunterlagen.
-----------------	---

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, lt. Planunterlagen.
Dachform:	Walmdach.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau und Ausstattung:	Unbekannt.
Vermietungszustand:	Das Haus wird von der Miteigentümerin bewohnt.
Besondere Bauteile:	Balkon. Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht in den NHK enthalten ist. Für diese besonderen Bauteile wird ein Zeitwert von rd. 5.000 € angesetzt (wert- nicht kostenorientiert, Zeitwert pauschal).

Baulicher Zustand:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes zweigeschossiges Wohngebäude mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude und die Außenanlagen konnten nicht besichtigt werden, da die Eigentümerin den Zugang verwehrte. Es kann deshalb keine Aussage über Zustand und Ausstattung gemacht werden. Die folgenden Aussagen beziehen sich deshalb nur auf die vom Gehweg sichtbaren Gebäudeteile, soweit dies wegen der hohen Grundstücksmauer erkennbar war.

Fassade: Die Vorder- und Seitenfassaden im Erdgeschoss haben eine Quadersteinoptik. Die Fassaden des Obergeschosses sind, soweit ersichtlich verputzt und gestrichen und haben Gesimse und Verzierungen.

Der Vorgarten ist zur Straße durch eine hohe verputzte Mauer und einem ebenso hohen Stahlschiebetor eingefriedet. Die verputzte Mauer zeigt Risse und Verfleckungen. An dem Stahltor platzt die Farbe ab.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten von Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist.

Ob ein Energieausweis vorhanden ist, ist nicht bekannt. Gegebenenfalls muss dieser erstellt werden.

Zur Ermittlung der Wertminderung aufgrund der vorliegenden Baumängel und -schäden bzw. dem Instandhaltungsstau dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

Die von außen sichtbare **Wertminderung** für Bauschäden und Baumängeln wird mit **rd. 5.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert). Ein Sicherheitsabschlag für ggf. zu tätigende Instandsetzungsarbeiten wird nicht vorgenommen.

Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Gebäude ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Der Vorgarten und der an der linken Giebelseite befindliche Teil ist überwiegend gepflastert. Links vom Wohnhaus befindet sich eine Garage. Rechts vom Wohnhaus führt ein gepflasterter Weg entlang der Giebelseite in den rückwärtigen Grundstücksteil. Als Einfriedung zur Straße dient eine ca. 2 m hohe Mauer mit einem links angrenzenden Stahlschiebetor. Hinter der Mauer wurden Bäume gepflanzt. An der rechten unverputzten und treppenförmig angelegten Grundstücksmauer wurde ein Stahlgitterzaun gesetzt.

Wert der Außenanlagen insgesamt: **Zeitwert: ca. 20.000 €.**

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

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer aufgrund fiktiver Modernisierungen: rd. 24 Jahre

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen:

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

KG	11,66 m	x	11,14 m	=	129,89 m ²	
	5,53 m	x	2,40 m	=	13,27 m ²	
	6,45 m	x	1,50 m	=	9,68 m ²	
						152,84 m ²
EG	11,53 m	x	11,01 m	=	126,95 m ²	
	2,87 m	x	1,50 m	=	4,31 m ²	
	10,08 m	x	5,52 m	=	55,64 m ²	
						186,89 m ²
OG	wie EG					186,89 m ²
DG	11,53 m	x	11,01 m	=	126,95 m ²	
			0,75	x	126,95 m ²	= 95,21 m ²
						621,83 m ²
					rd.	622,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorhandenen Baupläne aus der Stadt Essen ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. Bezüglich der Wohnflächenberechnung heißt es im Grundstücksmarktbericht Essen 2024: " Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

EG

Raum 1	(4,13 m x 4,10 m)	=	16,93 m ²	16,93 m ²
Raum 2	(5,12 m x 4,10 m)	=	20,99 m ²	20,99 m ²
Raum 3	(3,83 m x 4,48 m)	=	17,16 m ²	17,16 m ²
Raum 4	(0,50 m x 4,10 m)	=	2,05 m ²	29,08 m ²
	1,15 x (4,10 m + 5,60 m) / 2	=	5,58 m ²	
	(3,83 m x 5,60 m)	=	21,45 m ²	
Flur	(6,64 m x 0,50 m)	=	3,32 m ²	16,46 m ²
	1,25 x (5,75 m + 6,64 m) / 2	=	7,74 m ²	
	(2,25 m x 2,40 m)	=	5,40 m ²	
Flur	(2,60 m x 1,10 m)	=	2,86 m ²	2,86 m ²
Raum 5	(1,20 m x 1,10 m)	=	1,32 m ²	1,32 m ²
Raum 6	(3,80 m x 5,00 m)	=	19,00 m ²	16,75 m ²
	(-1,50 m x 1,50 m)	=	-2,25 m ²	
Raum 7	(3,00 m x 5,00 m)	=	15,00 m ²	15,00 m ²
Raum 8	(3,00 m x 5,00 m)	=	15,00 m ²	15,00 m ²
Summe EG				<u>151,55 m²</u>

OG

Summe OG	wie EG		<u>151,55 m²</u>	
			303,11 m ²	
bzgl. 3 % Putz	0,97 x 303,11 m ²	=	294,01 m ²	
Balkon	0,25 x (7,70 m x 3,00 m)	=	5,78 m ²	
			<u>299,79 m²</u>	rd. 300,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Einfamilienhäuser überwiegend zur Eigennutzung erworben.

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

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17799 in Essen, *Ottenkämperweg 4*, beträgt zum Stichtag 01.01.2024:

225,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Bodenrichtwerte zwischen 220 €/m² und 235 €/m². Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die Nachbarzonen ist nicht gerechtfertigt.

Es wird deshalb von dem Ausgangswert von **225,00 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 1.1.2024 abgeleitet.

Von 2022 auf 2024 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone.

Aufgrund der allmeinen Marktlage mit Preisrückgängen seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **225 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 herangezogen

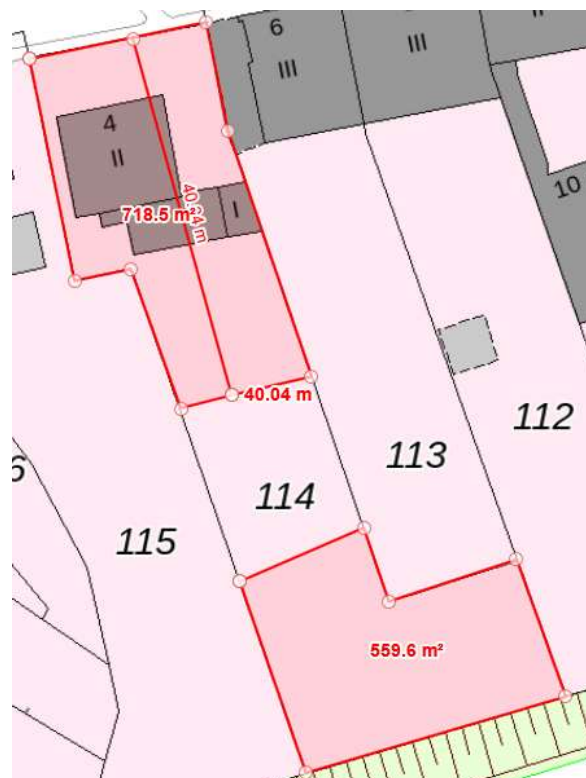
Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes und der baulichen Ausnutzung:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich bei einer maximalen Tiefe von ca. 81 m um ein Grundstück mit Übertiefe.

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

In der Wertermittlungspraxis werden Übertiefen dadurch berücksichtigt, dass eine Aufteilung in Vorder- und Hinterland vorgenommen wird, wobei das Hinterland einen deutlichen Wertabschlag zum Vorderlandwert erfährt.

Zusätzlich wurde im Bebauungsplan „Katernberg Nord-Ost“ der südliche Teil des zu bewertenden Grundstücks als Verkehrsfläche ausgewiesen. Siehe Plan mit eingezeichneten Bereichen aus tim.online.nrw.de:



Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 1.516 m².

Die Vorderlandfläche bis 40 m wurde wie folgt ermittelt: 719 m²

Der als Verkehrsfläche ausgewiesene Grundstücksteil wurde mit ca. 560 m² ermittelt.

Somit ergeben sich folgende Teilflächen:

Vorderlandfläche	719 m ²
Als Verkehrsfläche ausgewiesene Teilfläche:	560 m ²
Hinterlandfläche $1.516 \text{ m}^2 - 719 \text{ m}^2 - 560 \text{ m}^2 =$	237 m ²

Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass in den nächsten Jahren keine Umsetzung des Bebauungsplans im Sinne einer Umgehungsstraße zu erwarten ist, bleibt dennoch ein Restrisiko, dass dieser umgesetzt werden könnte. In diesem Fall müsste die Stadt den Grundstücksteil abkaufen. Es wird davon ausgegangen, dass die Entschädigungshöhe in etwa in einer üblichen Höhe von 10 % des Bodenrichtwertes x der betroffenen Grundstücksgröße beträgt.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert der Fläche bis zu einer Tiefe von 40 m zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 wie folgt geschätzt:

$$719 \text{ m}^2 * 225 \text{ €/m}^2 = 161.775,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 162.000,00 \text{ €}$$

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 7 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median bei 18 % liegt bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 240 m².

$$237 \text{ m}^2 * 225 \text{ €/m}^2 * 0,18 = 9.598,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 9.600,00 \text{ €}$$

Gemäß Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesener Teilbereich:

$$560 \text{ m}^2 * 225 \text{ €/m}^2 * 0,10 = 12.600,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 12.600,00 \text{ €}$$

$$\text{Gesamte Hinterlandfläche und Verkehrsfläche:} \quad \text{rd. } 22.200,00 \text{ €}$$

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

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

3.3 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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 zer-

störungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2024 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **24 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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.

3.3.1 Sachwert des Einfamilienhauses

Bruttogrundfläche	622,00 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	674,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,828
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,828	1232,07 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 622,00 m ² x 1232,07 €/m ²	766.348,78 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 24 Jahre Restwert: Herstellungswert = 766.348,78 € * 0,300 =	229.904,64 €
Gebäudewert	229.904,64 €
Garagegebäude (Zeitwert pauschal)	+ 10.000,00 €
Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen	+ 5.000,00 €
Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	+ <u>20.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	264.904,64 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	+ <u>162.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	426.904,64 €

Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenmittelhäuser bei 1,35 mit einer Standardabweichung von 0,27. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen, nächste Seite. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,35 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von 357.351 €. Der ermittelte vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 426.904 € liegt über dem Durchschnittswert, was zu einem Abschlag führt.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,35	0,27	1,31	0,75	1,93
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	16	33	12	73
Kaufpreis [€/m² WF]	3.343	1.074	3.204	1.186	7.403
Wohnfläche [m²]	142	39	138	64	322
Vorläufiger Sachwert [€]	357.351	125.609	335.601	99.614	795.611
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,6	1,6	4,7
Grundstücksfläche [m²]	418	146	395	185	786
Bodenwert [€]	161.178	81.929	139.880	37.000	442.890

Tabelle 5.2: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

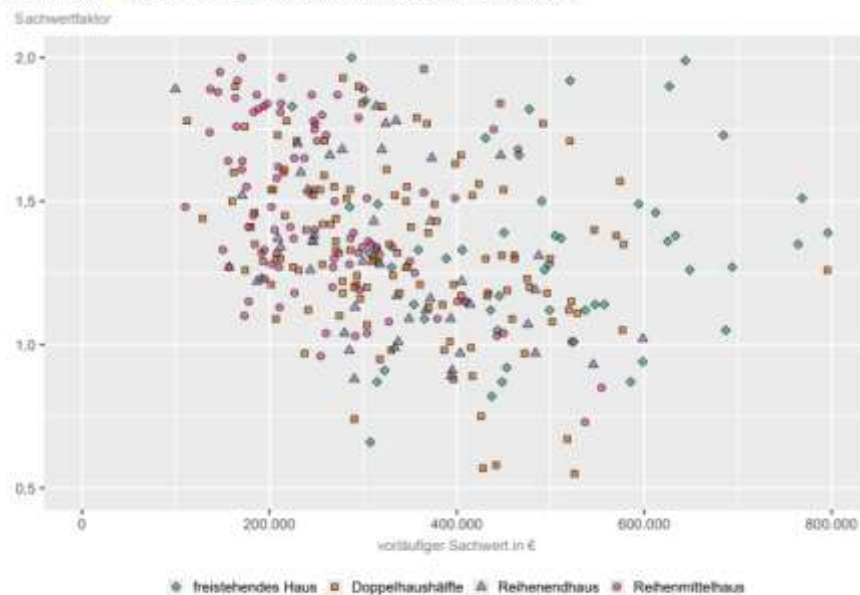


Abbildung 5.6: Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp

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.

Ein Nachteil ist der unbekannte Zustand des Gebäudes.

Für das vorliegende Objekt wird unter Anlehnung an diese Überlegungen der Sachwertfaktor deshalb mit 1,30 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $426.904,64 \text{ €} \cdot 1,30 = 554.976,03 \text{ €}$

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Wertminderung wegen von außen sichtbarer Instandsetzungsarbeiten:

(siehe Seite 19)

ca. - 5.000,00 €

Bodenwert Hinterland

22.200,00 €

572.176,03 €

Marktangepasster Sachwert Flurstück 114

572.000,00 €

3.4 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.

Wohnfläche (WF)

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.

Nutzungsfläche (NUF)

i.d.R. ermittelt nach der DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Ausgabe August 2021)

Rohrertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.

Gewerbliche Nutzung

Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietenspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 9.3) angesetzt.

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihemittelhäuser Essen bei 0,9 % mit einer Standardabweichung von 1,1. Für Reihemittelhäuser liegt der Liegenschaftszinssatz bei 0,8 mit einer Standardabweichung von 1,2. Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der besonderen Merkmale des Objektes (unbekannter Zustand) sowie der aktuellen Marktsituation und der Lage für das vorliegende Objekt mit **1,5 %** geschätzt.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

"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)."

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Sachwertermittlung.

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

Siehe unter Sachwertermittlung.

3.4.1 Ausgangsdaten

Das Einfamilienhaus wird von einer der Miteigentümer bewohnt.

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

<i>Basiswert</i> gem. Tabelle 1 (Baujahr 1902):	rd. 6,97 €/m²
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 1)	* 0,94
Einfluss der Wohnfläche mit 300 m ² gem. Tabelle 3:	* 0,97
Einfluss der Art und Ausstattung gem. Tabelle 4 mit Punkt 9 (Fiktive Erneuerung der Heizungsanlage; Gartennutzung; etc:)	* 1,07
Zuschlag Einfamilienhaus	* 1,05

$$6,97 \text{ €/m}^2 * 0,94 * 0,97 * 1,07 * 1,05 = 7,14 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 7,15 \text{ €/m}^2$$

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

Einfamilienhaus	300,00m ²	7,15 €/m ²	2145,00 €/Monat	25.740,00 €/Jahr
Garage	1 Stk.		50,00 €/Monat	600,00 €/Jahr
				26.340,00 €/Jahr

3.4.2 Ertragswert Flurstück 114, Einfamilienhaus

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 26.340,00 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:
344,00 € / Wohneinheit - 389,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,50 € / m² Wohnfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

300,00 m² Wohnfläche - 4.152,00 €

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen - 526,80 €
- 5.067,80 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 5.067,80 €

Jährlicher Reinertrag 21.272,20 €

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

1,50 % * 162.000,00 € - 2.430,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 18.842,20 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 24 Jahre

Vervielfältiger * 20,03

bei 24 Jahren Restnutzungsdauer

1,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 377.409,27 €

Bodenwert + 162.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 539.409,27 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 539.409,27 €

Wertminderung wegen von außen sichtbarer Instandsetzungsarbeiten:

(siehe Seite 19) ca. - 5.000,00 €

Bodenwert Hinterland 22.200,00 €

556.609,27 €

Ertragswert insgesamt rd. 557.000,00 €

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

3.5.1 Verkehrswert Flurstück 114, Einfamilienhaus

Der Ertragswert wurde mit rd. 557.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 572.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen überwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am **Sachwert mit einer Gewichtung von 2/3 und 1/3 Gewichtung am Ertragswert, =rd. 567.000,00 €.**

Es handelt sich hier um ein freistehendes und zweigeschossiges Einfamilienhaus. Das Gebäude wurde 1902 errichtet und hat eine Wohnfläche von rd. 300 m². Es befindet sich augenscheinlich in einem baujahrstypischen Zustand. Die Grundstücksgröße beträgt 1516,00 m². Das Haus hat laut Planunterlagen eine Aufteilung im EG mit Treppenhaus, Esszimmer als Durchgangszimmer zum Wohnzimmer, Wohnzimmer als gefangener Raum, Küche als Durchgangszimmer zum Bad und zur Terrasse, Bad als gefangener Raum. Im OG befindet sich ein kleiner Flur mit Zugang zu Kinderzimmer und Schlafzimmer.

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Gebäude konnte nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden. Die Bewertung erfolgte aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Gemäß Gerichtsbeschluss war der $\frac{1}{2}$ Anteil an dem zu bewertenden Grundstück zu ermitteln. Es handelt sich dabei um einen fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren. Die fiktive Hälfte von einem Einfamilienhausgrundstück ist nur schwer marktgängig, weil es vorwiegend eigengenutzt wird. Es wären in dem Fall besondere Regelungen zu treffen, was eine fiktive interne Nutzungsaufteilung oder Mietregelung des halben Anteils betreffen würde.

Der Verkehrswert für den $\frac{1}{2}$ Anteil an dem Grundstück in 45327 Essen, Ottenkämperweg 4, Gemarkung Katernberg, Flur 7, Flurstück 114, Grundbuch von Katernberg Blatt 455 wird zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 mit:

567.000,00 € / 2 =

283.500,00 €

In Worten: Zweihundertdreiundachtzigtausendfünfhundert Euro geschätzt.

Für das gesamte bebaute Grundstück würde sich ein Rohertragsvervielfältiger von 21,75 ergeben, das sind 1.890 €/m² bei einer Wohnfläche von 300 m².

Mülheim a.d. Ruhr, 14.10.2024

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Grundrisse, Auszug aus 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).

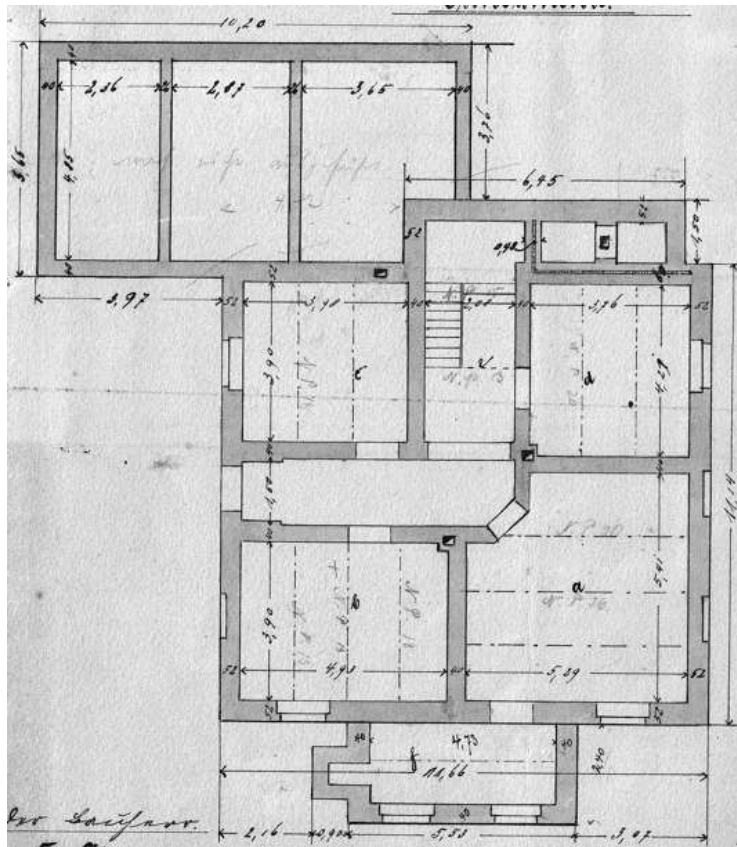
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

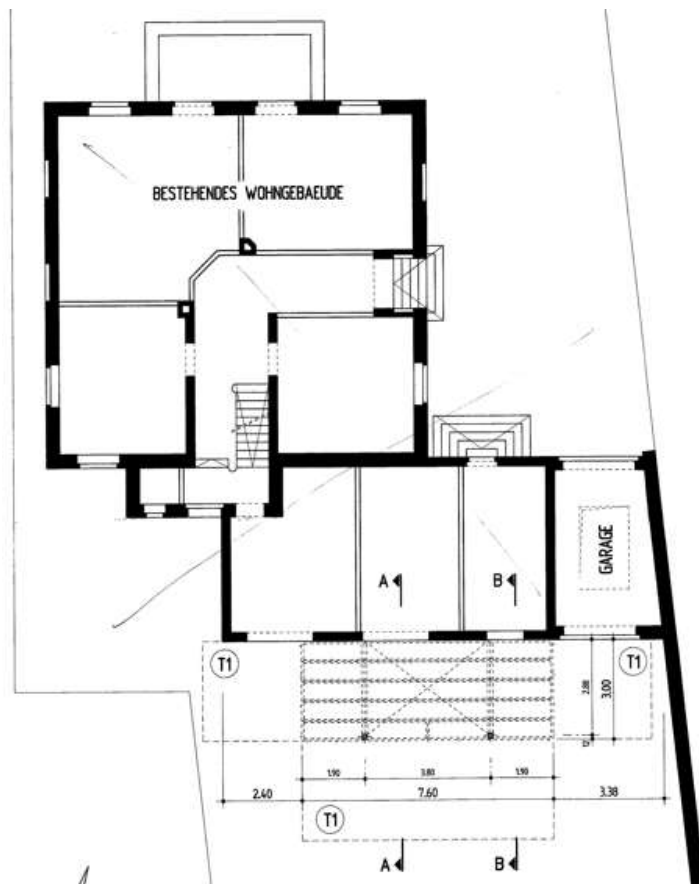
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

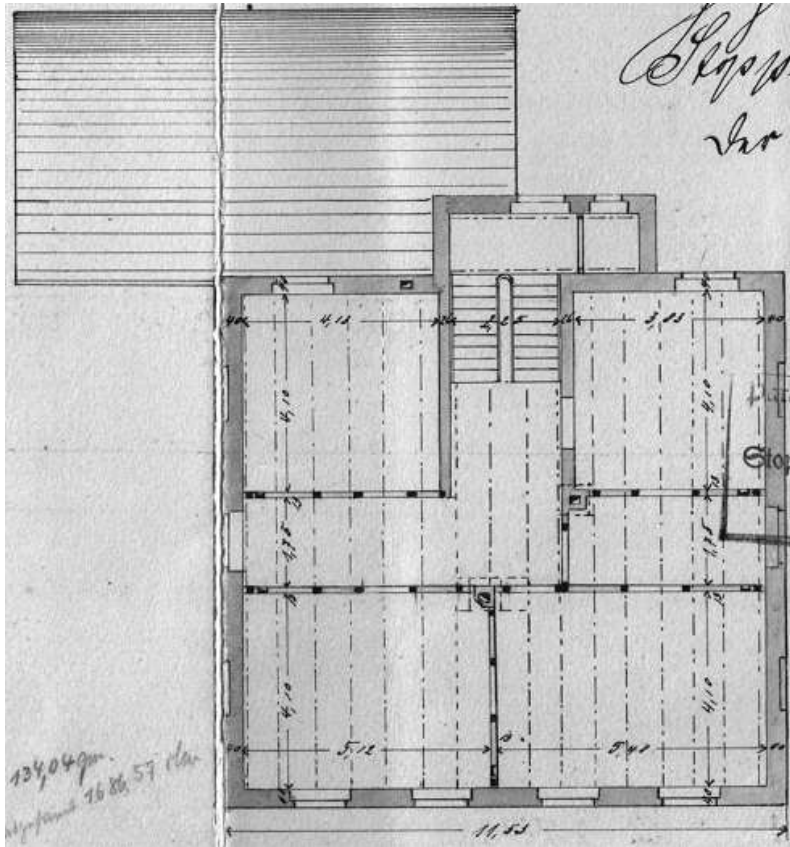
Anlage 2



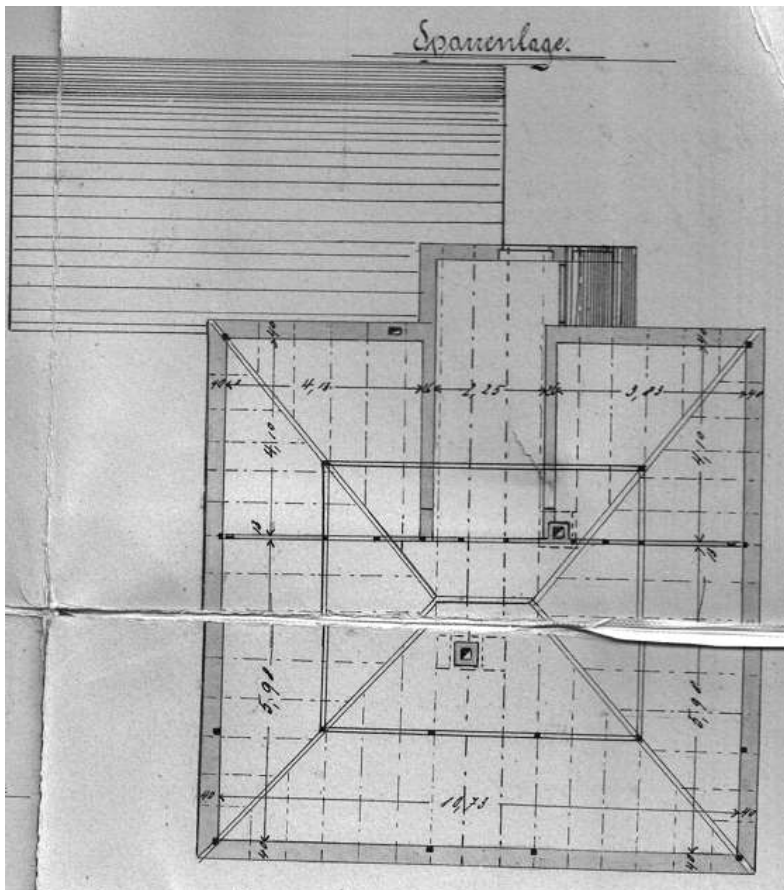
Grundriss Kellergeschoss gemäß Planunterlagen



Grundriss Erdgeschoss gemäß Planunterlagen mit Balkon



Grundriss Obergeschoss gemäß Planunterlagen



Grundriss Dachgeschoss gemäß Planunterlagen

Anlage 3

Textliche Festsetzungen 04/79

Seite 1 von 1

Textliche Festsetzung :

Innerhalb der Grünfläche (Sportanlage) sind zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu II Geschossen und einer GRZ von 0,1 gemäß § 31 Abs. 1 BBauG als Ausnahme zulässig.

Kennzeichnung : gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

1. Unter den im Verfahrensgebiet liegenden Flächen geht der Bergbau um.
2. Bei der Bebauung der WR-Gebiete südl. der Katernberger Straße zwischen Schalker Straße und Stadtgrenze sowie der WA- und WR- Gebiete im Bereich der Umgehungsstraße zwischen Schonnebeckhöfe und Stadtgrenze sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm notwendig.

Hinweis:

Spielbereich A u. B siehe RdErl. des Innenministers v. NRW v. 31.7.1974 (MBLNW. 1974 S.1072).

Kenntlichmachung : gemäß § 10 Abs. 1 u. 2 StBauFG



Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Nienhuser Busch
(Bekanntmachung der Satzung und Genehmigung am 3.2.1978)

Textliche Festsetzungen 04/79 1. Änderung

Seite 1 von 1

Textliche Festsetzung :

Innerhalb der Grünfläche (Sportanlage) sind zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu II Geschossen und einer GRZ von 0,1 gemäß § 31 Abs. 1 BBauG als Ausnahme zulässig.

Kennzeichnung : gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

1. Unter den im Verfahrensgebiet liegenden Flächen geht der Bergbau um.
2. Bei der Bebauung der WR-Gebiete südl. der Katernberger-Straße zwischen Schalker Straße und Stadtgrenze sowie der WA- und WR- Gebiete im Bereich der Umgehungsstraße zwischen Schonnebeckhöfe und Stadtgrenze sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm notwendig.

Hinweis :

Spielbereich A u. B siehe RdErl. des Innenministers v. NRW v. 31.7.1974 (MBLNW. 1974 S.1072).

Gutachten

Folgendes Gutachten liegt dem Bebauungsplan zugrunde und kann beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

Gutachten des Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen über die Eignung der Böden für Bestattungszwecke auf einer Erweiterungsfläche des evang. Friedhofs in Essen-Katernberg vom 28.06.1991.

Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden. Erd- und Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Bei Kampfmittelfunden ist umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Kenntlichmachung : gemäß § 10 Abs. 1 u. 2 StBauFG



Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Nienhuser Busch
(Bekanntmachung der Satzung und Genehmigung am 3.2.1978)