

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

08.10.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 03/25



Objekte:

A) Mit einem **Mehrfamilienwohnhaus und Garagengebäuden** bebautes Grundstück in **45359 Essen, Frintroper Str. 579**, Gemarkung Frintrop, Flur 15, Flurstück 277, Grundbuch von Frintrop Blatt 667

Verkehrswert: 775.000,00 Euro

B) Mit einem **Büro- und Lagergebäude, einer Gewerbehalle und Garagen** bebautes Grundstück in **45359 Essen, Frintroper Str. 575a**, Gemarkung Frintrop, Flur 15, Flurstück 121, Grundbuch von Frintrop Blatt 667

Verkehrswert: 359.000,00 Euro

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 30.06.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	12
1.3 Erschließungszustand	13
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	19
2.1 Fotoreportage	22
2.2 Ausführung und Ausstattung	39
2.3 Massen und Flächen	59
3. Verkehrswertermittlung	66
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	66
3.2 Bodenwertermittlung	68
3.2.1 Bodenrichtwert	68
3.3 Ertragswertermittlung	76
3.3.1 Ausgangsdaten Flurstück 277	81
3.3.2 Ertragswert Flurstück 277	85
3.3.3 Ausgangsdaten Flurstück 121	86
3.3.4 Ertragswert Flurstück 121	89
3.4 Sachwertermittlung	90
3.4.1 Sachwert Flurstück 277	93
3.4.2 Sachwert Flurstück 121	96
3.5 Ableitung der Verkehrswerte	99
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 277	99
3.5.2 Verkehrswert Flurstück 121	101

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen 183 K 03/25 vom 16.04.2025:

Xxxxxxxx

soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Das Gutachten soll den Wert jedes Grundstücks gesondert ausweisen.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.

Gründe:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der aktuelle Verkehrswert des Grundbesitzes zu ermitteln und festzusetzen.

Essen, 16.04.2025

Amtsgericht

Rechtspfleger

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen



B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen, Anliegerbescheinigung, vom 18.06.2025.
 - 1.2 Aktuelle Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 03.06.2025.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen vom 15.06.2025.
 - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 16.05.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 13.05.2025.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Borbeck, Grundbuch von Frintrop Blatt 667 vom 05.03.2025.
 - 1.8 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.

- 1.12 Hausakten der Stadt Essen.
 - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen und die Umgebungslärmkarte NRW.
 - 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 30.06.2025.
Teilnehmer:
xxx, xxx Vertreterin des Eigentümers
xxx, xxx
Die Mieter, zeitweise
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnten die zu bewertenden Objekte von außen, sowie überwiegend von innen besichtigt werden. Sämtliche Gebäude auf Flurstück 121, bis auf ein kleiner nicht zugänglicher Lagerbereich, konnten am Termin begangen werden. Auf Flurstück 277 konnten einige Wohnungen im Wohngebäude nicht von innen besichtigt werden sowie eine Garage, die Holzbaracke und der Container.
 - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden: Foto-reportage am Ortstermin, Assistenz beim Aufmaß.
3. Eigentümer: xxx.
xxx.
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 30.06.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 112 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine PDF und eine anonymisierte Internetversion ebenfalls als PDF gefertigt.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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



Quelle: wikipedia.de

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem

durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

Essen-Frintrop.

Der im Westen Essens gelegene Stadtteil mit speziellem Dorf Charakter, verbindet trotz Randlage eine gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und die Autobahnen mit dem Naherholungswert attraktiver Grün- und Waldflächen im Umkreis.

Der Stadtteil Frintrop gliedert sich in Ober- und Unterfrintrop. Während Oberfrintrop durch Eigenheime geprägt ist, weist Unterfrintrop eine dichtere Wohnbebauung auf. Einkaufsmöglichkeiten bieten die Einkaufsmeile in der Frintroper Straße, sowie das Einkaufszentrum *CentrO* in der *Neuen Mitte Oberhausen*.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtzentrum von Essen ist in ca. 8,6 km erreichbar, der Hauptbahnhof in ca. 10 km, beides in südöstlicher Richtung. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 3,2 km Entfernung an der Auffahrt Oberhausen-Neue-Mitte zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022, Lageklasse 3 (Faktor 1,0).

In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich ein Lebensmittelmarkt. In etwa 2,5 km Entfernung in nordwestlicher Richtung liegen das Einkaufszentrum *CentrO* in Oberhausen sowie ein weiterer Lebensmittelmarkt.

In ca. 4,2 km Entfernung in südöstlicher Richtung liegt das Stadtteilzentrum Essen-Borbeck sowie der Bahnhof Essen-Borbeck. In der *Frintroper Straße* verkehren Bus- und Straßenbahnlinien des öffentlichen Nahverkehrs. Eine Haltestelle befindet sich in Fußdistanz.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

Flurstück 277: Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus und Garagen baut. Der rückwärtige Grundstücksbereich liegt etwa ein Geschoss tiefer, als der vordere. Auf der tiefer liegenden Fläche gibt es Garagengebäude.
Flurstück 121: Das zu bewertende Grundstück ist ein sogenanntes Hinterliegergrundstück und wurde mit einem Gewerbegebäude, Gewerbehallen und Garagen bebaut. Die nähere Umgebung ist durch eine inhomogene Bebauung mit überwiegend 2-geschossigen Wohngebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt.

Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt an der vielbefahrenen *Frintroper Straße*, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer sehr hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Auszug aus den Informationen zur aktuellen Lärmkarte:

Nach EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen über 100.000 Einwohner Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel oder 50 dB(A) nachts überschreiten. Dabei wird nach folgenden Lärmarten unterschieden:

- Straßenlärm*
- Schienenlärm*
- Industrie- und Gewerbelärm*
- Fluglärm*

Für die vorliegende Basis-Lärmkartierung wurden landesweit verfügbare Daten genutzt. Diesen Daten liegen teilweise pauschalisierte Werte, beispielsweise für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

(DTV) zugrunde. Etwaige qualitative Unzulänglichkeiten durch die Verwendung dieser pauschalisierte Werte werden durch eine bereits laufende Neuberechnung mit überarbeiteten kommunalen Daten behoben.

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel 55 bis 75 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Von den höheren Werten ist nur das Wohngebäude betroffen, welches an der Straße liegt. Von den niedrigen Werten sind die rückwärtigen Garagen und Gewerbegebäude betroffen.

Auszug aus der Lärmkarte im Bereich der zu bewertenden Grundstücke für den Straßenlärm 24 Stunden:



Starkregen und Hochwassermerkmale:

Gemäß Starkregenkarte der Stadt Essen liegt das zu Objekt in einem stellenweise gefährdeten Bereich. Insbesondere das Flurstück 277, welches einen tiefer liegenden rückwärtigen Bereich besitzt, ist hiervon betroffen. Siehe nachfolgenden Auszug aus der Karte im Bereich des zu bewertenden Objekts:



Die Karte zeigt überflutungsgefährdete Bereiche auf Basis der Ergebnisse eines Starkregenszenarios für ein 100-jährliches Ereignis ("einmal alle hundert Jahre"). Es handelt sich um eine statistische Wahrscheinlichkeit, die nur einen Anhaltspunkt dafür bietet wie oft dieser Regen wirklich auftreten kann.

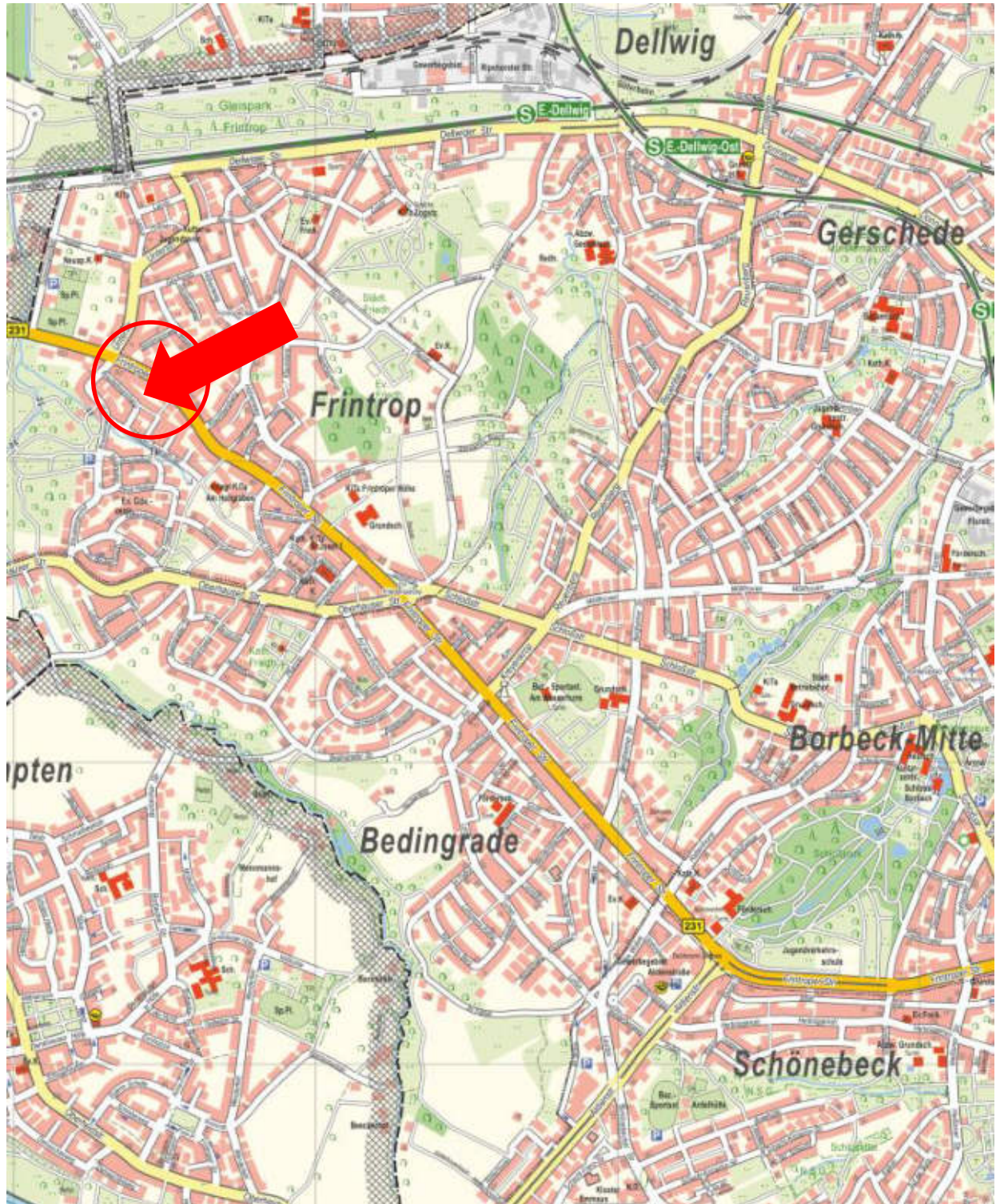
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

Für weiße Gebiete gibt es keine Gefährdung. Wenn ein Gebiet in der Starkregenkarte blau oder dunkelblau dargestellt ist, stellen sich dort höhere Wasserstände ein gemäß der dargestellten Legende.

Die Karten bilden die Situation zum Zeitpunkt unmittelbar nach dem Starkregenereignis ab, das heißt wenn das Wasser hangabwärts geflossen ist und sich in Mulden maximal gesammelt hat. Diese Gebiete bedürfen einer besonderen Betrachtung.

Die Wassermassen, die von der Kanalisation nicht aufgenommen werden können, müssen über Straßen und Notwasserwege in Grünbereiche und auf Freiflächen gelenkt werden. Starkregenkarten liefern hier wichtigen Input für diese Umlenkung. Über den Schutz gefährdeter Gebiete hinaus fließen die Erkenntnisse aus Starkregenkarten auch in die Planung künftiger Bauprojekte ein.

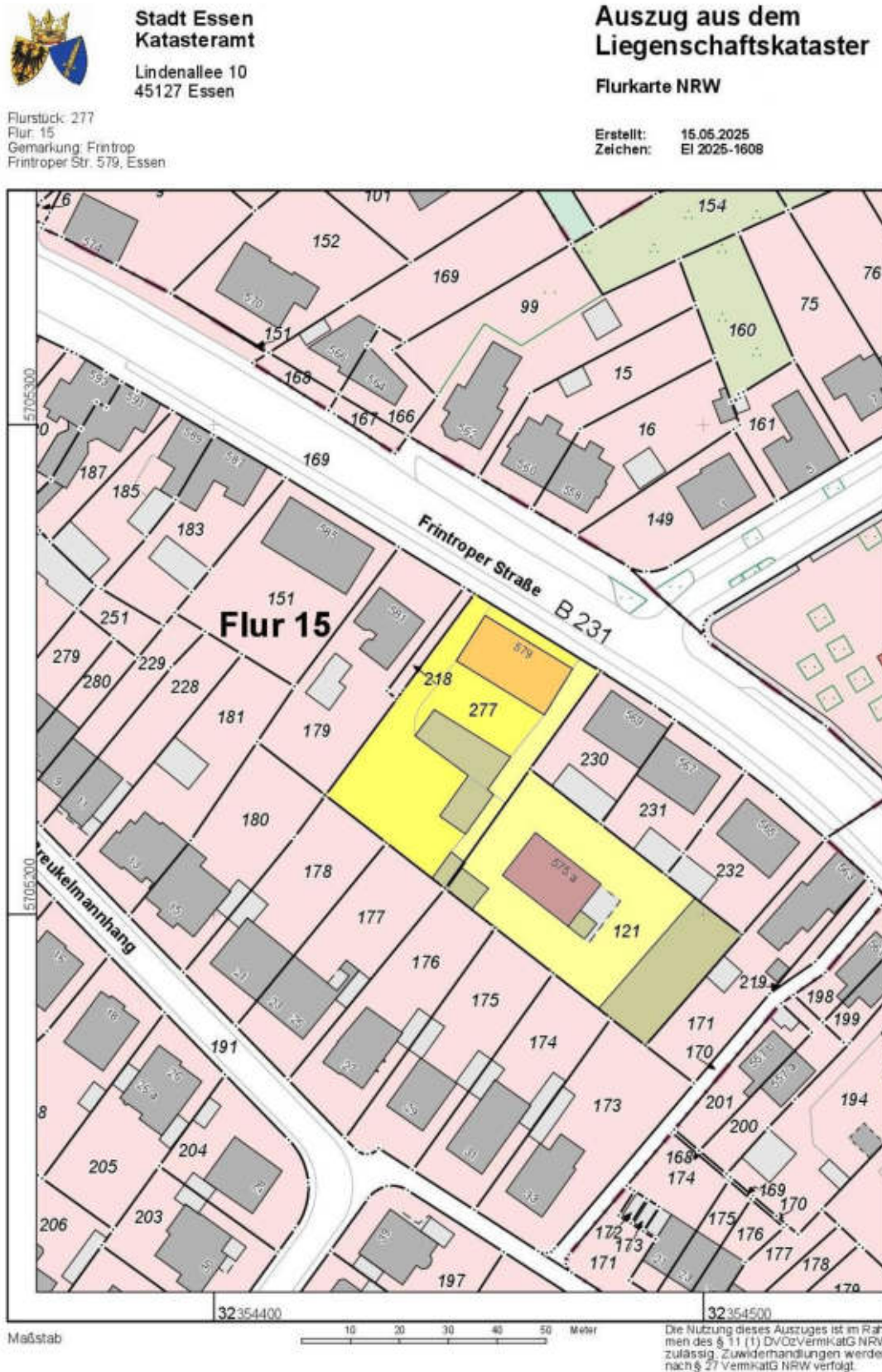
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Frintrop eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit den zu bewertenden Flurstücken 277 und 121 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 277, Frintroper Str. 579:

Straßenfronten:	Ca. 30,00 m zur <i>Frintroper Straße</i>
Mittlere Breite:	Ca. 30,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 53,00 m.
Grundstücksgröße:	1.619 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.
Topografie:	Im straßennahen Bereich eben, rückwärtig tiefer liegend.

Flurstück 121, Frintroper Str. 575a:

Straßenfronten:	Keine.
Mittlere Breite:	Ca. 53,50 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 30,00 m.
Grundstücksgröße:	1.605 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.
Topografie:	Eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Frintroper Straße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Frintroper Straße</i> : Asphaltierte Fahrbahn mit Straßengleisen beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten zu beiden Seiten der Straße, teilweise zwischen Bäumen.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr:

Anliegerbescheinigung für das Grundstück in Essen		
Lagebezeichnung Frintroper Str. 575a, 579		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frintrop	15	121,277

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) getilgt sind
- keine straßenbaulichen Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind
- die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) getilgt sind

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telekommunikation, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Flurstück 277: Das Grundstück wird nordöstlich durch die *Frintroper Straße* und zu den anderen Seiten durch bebaute Grundstücke begrenzt. Das Gebäude wurde leicht zurückversetzt zur Straße errichtet, der schmale Vorgarten offen angelegt. Über eine Zufahrt an der nordwestlichen Grundstücksseite gelangt man auf den tiefer liegenden rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier wurden mehrere Garagen errichtet, ein Teil davon 2-geschossig. Der obere Bereich wird über eine Zufahrt an der südöstlichen Grundstücksseite erschlossen, über welche auch das Flurstück 121 erschlossen wird.

Flurstück 121: Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück und wird durch die umliegenden bebauten Nachbargrundstücke begrenzt. In der Mitte wurde ein

freistehendes Gewerbegebäude errichtet und an der südöstlichen Grenze ein Hallengebäude. Im westlichen Grundstückseck befinden sich Garagen als Grenzgebäude, welche sich gleichzeitig an eine Garage auf dem angrenzenden Flurstück 277 anschließen.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Frintrop Blatt 667 bestehen, abgesehen von dem Zwangsversteigerungsvermerk, keine Eintragungen.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke keine Eintragungen.

Bergbau:

Laut Angaben der Bezirksregierung Arnsberg liegen die zu bewertenden Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Oberhausen“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alt-Oberhausen“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen.

Weitere wichtige Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 8.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadenersatzansprüche 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 Baureifes Land.
(Grundstücksqualität):

Altlasten: Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster
der Stadt Essen:

im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück derzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten zur Folge haben kann.

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

Wohnbindung: Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

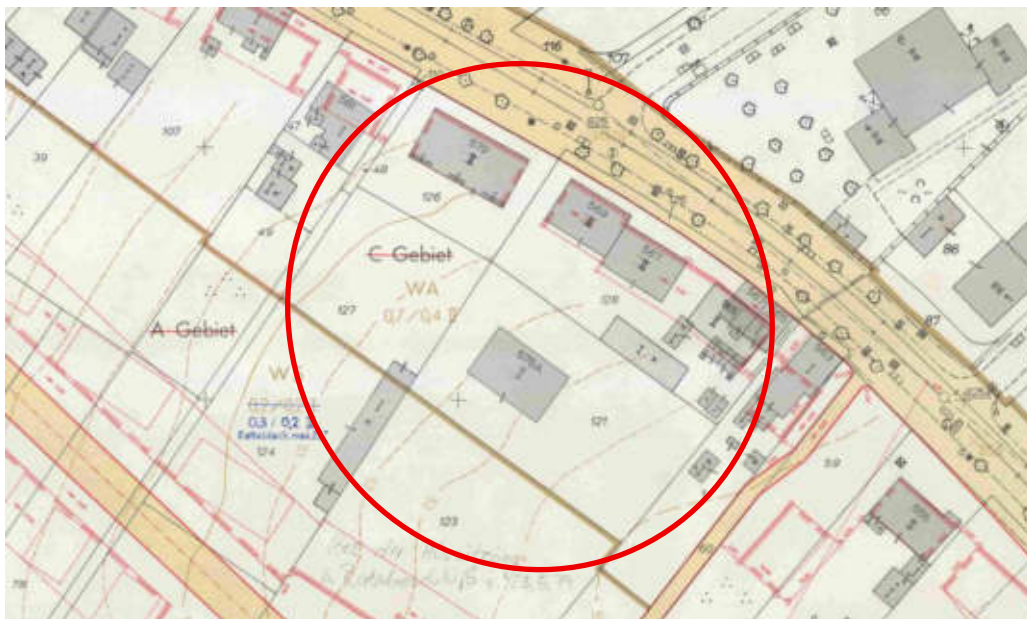
Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 23.11.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 333: „Breukelmannhof, Heilstraße“ mit den Festsetzungen:

„WA– Gebiet“ (Allgemeines Wohngebiet)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

GRZ: 0,7, GFZ: 0,4, 2 – geschossig.

Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 333:



Auszug aus den textlichen Festsetzungen im Anhang, Anlage 9.

Planungsrecht:

Flurstück 277

Im rechten Kellerbereich des Mehrfamilienhauses wurden im Jahr 1978 Büro- und Aktenräume mit Bad und WC genehmigt. Eine Genehmigung zu Wohnraum wurde in der Akte nicht gefunden. Für die Nutzung und Vermietung als Wohnung, müsste ein Bauantrag auf Nutzungsänderung vorgenommen werden. **Die Bewertung erfolgt als Büroräume.**

Im Dachgeschoss des Gebäudes befindet sich angeblich eine kleine Wohnung im rechten Bereich, welche vermietet ist, am Ortstermin aber nicht zugänglich war. Laut Bauakte der Stadt Essen handelt es sich hierbei um „Zubehörräume mit WC der Erdgeschosswohnung“. Eine Baugenehmigung zu Wohnraum wurde nicht gefunden. Um die Räume als Wohnung zu nutzen und zu vermieten, müsste ebenfalls ein Bauantrag auf Nutzungsänderung vorgenommen werden. Bei den Räumen handelt es sich

demnach nicht um Aufenthaltsräume i.S. der BauONRW. **Die Bewertung erfolgt als so genannte Hobbyräume.** Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass diese Räumlichkeiten auch nur so genutzt und vermietet werden dürfen.

Anmerkung: Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit ist grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet aufgrund möglicher städtebaulicher Ziele und baulicher Anforderungen. Zur Klärung, ob eine 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.

Für die 3 oberen Garagen des 2-geschossigen Garagengebäudes und eine weitere Garage auf dem Flurstück 277 wurden in der Bauakte keine Baugenehmigungen gefunden. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Aufstockung ohne Genehmigung erfolgte (im ungünstigsten Falle). Im Gutachten werden die 3 Garagen nicht als gesichert Ertragseinbringend gewertet; jedoch werden auch keine Rückbaukosten berücksichtigt. Diese wären bei einer nicht gestatteten Genehmigung noch zu berücksichtigen. Es gibt diesbezüglich auch Unsicherheiten in Bezug auf die Statik.

Für die Einzelgarage im oberen Bereich wird jedoch von einer Genehmigungsfähigkeit ausgegangen, so dass der diesbezügliche Ertrag berücksichtigt wird, die Genehmigungskosten jedoch wertmindernd in Abzug gebracht werden müssen.

Weiterhin sind noch eine Holzbaracke und eine einfache Fertiggarage im unteren Grundstücksbereich vorhanden, ebenfalls ohne Genehmigung. Hierfür werden lediglich Mieten im Außenstellplatzbereich angesetzt.

Flurstück 121

Für das Büro- und Lagergebäude wurde in der Bauakte keine eindeutige Baugenehmigung gefunden, nur unvollständige Pläne. Für die 2 Garagen wurde ebenfalls keine Genehmigung gefunden. Für die Halle wurde eine Bauvoranfrage gefunden.

Da schon im Bebauungsplan von 1966 das Gebäude Frintroper Straße 575a eingezeichnet ist, wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass eine Baugenehmigung bestand und dass das Gebäude zumindest Bestandsschutz hat.

Das Hallengebäude muss später errichtet worden sein, denn sie ist nicht im Bebauungsplan eingezeichnet. Es gibt auch kein Baufenster im Bebauungsplan, welches die Genehmigung einer Gewerbehalle wahrscheinlich machen würde. Die Halle liegt mitten im Wohngebiet, in der Nähe sind keine weiteren Hallen vorhanden.

Über die Bauvoranfrage hinaus gibt es keine Unterlagen, so dass weder bestätigt werden kann, dass die Halle genehmigt ist, noch ob eine Genehmigungsfähigkeit erreicht werden könnte. Die Flurkarte, in der das Gebäude eingezeichnet ist, gibt keinen Aufschluss darüber, ob die Errichtung eines Gebäudes ordnungsgemäß genehmigt wurde oder ob es den geltenden Bauvorschriften entspricht.

Im Gutachten wird die Gewerbehalle nicht als gesichert Ertragseinbringend gewertet; jedoch werden auch keine Rückbaukosten berücksichtigt. Diese wären bei einer nicht gestatteten Genehmigung noch zu berücksichtigen.

Da die Wahrscheinlichkeit jedoch groß ist, dass weitere Garagengebäude, auch im Bauwich, genehmigt werden, wird von einer Genehmigungsfähigkeit als Großgaragen ausgegangen, so dass ein diesbezüglicher geringerer Ertrag berücksichtigt wird, die Genehmigungskosten jedoch wertmindernd in Abzug gebracht werden müssen. Für die beiden Garagen, für die ebenfalls keine Genehmigung gefunden werden konnte, gelten analoge Überlegungen, wie für die Einzelgarage auf Flurstück 277. Es wird von einer Garagenmiete ausgegangen mit Abzug für nachträgliche Genehmigungskosten.

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 nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt (mit den oben aufgeführten Einschränkungen).

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:

Frintroper Str. 579, Flurstück 277

2-geschossiges **Mehrfamilienwohnhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert. 8 Wohnungen, Dreispänner, Büroräume im KG, tlw. Zubehörräume im DG.

1-geschossiges **Großgaragengebäude** mit Flachdach, mit 4 Garagen, teilw. zusammengelegt.

2-geschossiges **Garagengebäude** mit Flachdach, 3 Garagen im UG und 3 Garagen im OG, teilw. zusammengelegt.

1-geschossige **Garage**, als Teil eines Garagengebäudes mit Flachdach und insgesamt 3 Garagen, davon 2 auf Flurstück 121, eine Garage auf Flurstück 277.

Fertigarage und Holzbaracke.

Frintroper Str. 579, Flurstück 121

1-geschossiges **Büro- und Lagergebäude** mit ausgebautem Dachgeschoss. Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert.

1-geschossige **Halle** mit Flachdach, unterteilt in 3 Bereiche.

2 Garagen, als Teil eines Garagengebäudes mit Flachdach und insgesamt 3 Garagen (teilw. auf Flurstück 277).

Baujahre:

Flurstück 277:

Mehrfamilienwohnhaus ca. 1964.

Garagen ca. 1975.

Flurstück 121:

Büro- und Lagergebäude ca. nach 1962

Halle ca. nach 1972.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-20515/62 vom 22.11.1962 für die Errichtung eines **Mehrfamilienhauses**. (Frintroper Str. 579, Flurstück 277).

1. Nachtragsbauschein vom 18.02.1963 für die Ausführung der Konstruktion.

Rohbauabnahme am 13.02.1964.

2. Nachtragsbauschein vom 13.03.1964 für die von der Genehmigung vom 22.11.1962 abweichende Ausführung des Kellergeschosses und 1. Obergeschosses einschließlich der Konstruktion.

Schlussabnahme am 21.07.1964.

Genehmigung Nr. 63-4-2488/62 vom 29.11.1962 für die Ausführung der Grundstücks- und Hausentwässerung. **Abnahme** am 21.08.1964.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-20230/61 vom 06.10.1961 für die **Einfriedung** des Grundstücks.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-20419/65 vom 05.10.1965 für die Errichtung eines **Lagergebäudes** und die Einfriedung des Grundstücks. *Anmerkung: Gemäß damaliger Flurkarte handelt es sich um den rückwärtigen Bereich von Flurstück 277.*

Bauvoranfrage vom 10.11.1972 für die Errichtung einer **Halle** in Fertigbauweise. Eine Stellungnahme in der Akte besagt, dass, sofern die Einverständniserklärung der Nachbarn vorliegt, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. *Anmerkung: Gemäß Lageplan handelt es sich um die Halle an der südöstlichen Grundstücksseite von Flurstück 121. Eine Baugenehmigung wurde jedoch nicht gefunden.*

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-30541/73 vom 26.10.1973 für die Einrichtung eines **Garagengebäudes** für 5 PKW und eine Winkelstützmauer. (Frintroper Str. 579, Flurstück 277).

1. Nachtrags- Bauschein Nr. 63-2-30541/73 vom 03.09.1974 für die Einrichtung eines **Garagengebäudes**. *Anmerkung: Hierbei handelt es sich um die Erweiterung mit zusätzlichen 3 Garagen, winkelförmig angeordnet zu den vorhandenen.*

Rohbauabnahme am 11.02.1975.

Schlussabnahme am 03.10.1978.

Genehmigung Nr. 63-4-868/74 vom 25.07.1974 für die Ausführung der Haus- und Grundstücks-Entwässerungsanlage.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-30808/77 vom 22.02.1978 für den **Ausbau von Büro- und Aktenräumen einschl. WC und Bad** im rechten Teil des Kellergeschosses sowie zusätzlich im Dachgeschoss 2 Zubehörräume mit WC für die Erdgeschosswohnung herzustellen. (Frintroper Str. 579, Flurstück 277).

Schlussabnahme am 19.10.1978.

Genehmigung Nr. 63-4-1822/78 vom 08.09.1978 und 14.09.1978 für die Ausführung der Haus- und Grundstücks-Entwässerungsanlage.

Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters vom 09.05.1996 über den Austausch der Feuerstätte. (Frintroper Str. 575a, Flurstück 121).

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild Flurstück 277

Blick auf das zu bewertende Objekt *Frintroper Str. 579* in Essen Frintrop. Das Grundstück, Flurstück 277, wurde ca. 1964 an der Straße mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Gebäude umfasst ein Büro im KG, 8 Wohnungen und Hobbyräume im DG. Entlang der rechten Giebelfassade gelangt man zum rückwärtigen Grundstücksbereich, auf dem Garagengebäude errichtet wurden.



Bild 02
Übersichtsbild Flurstück 277

Blick auf die linke Giebelfassade des freistehenden Mehrfamilienhauses. Im Gegensatz zur verlinkerten Straßenfassade, wurden beide Giebelfassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem, Putz und Anstrich ausgestattet. Davor führt eine asphaltierte Zufahrt nach hinten zu den Garagen im oberen Bereich. Gleichzeitig dient die Zufahrt der Erschließung des ebenfalls zu bewertenden Flurstück 121 (Bilder 37-52).



Bild 03
Übersichtsbild Flurstück 277

Blick auf die rechte Giebelfassade und die gepflasterte Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Der tiefer liegende Hofbereich ganz hinten, wurde mit einem Tor abgetrennt. Davor befinden sich Stellplätze. Das Büro im KG des Mehrfamilienhauses wird an der Giebelfassade über eine Treppe und einen umlaufenden Lichthof erschlossen.

**Bild 04****Übersichtsbild Flurstück 277**

Blick auf den umlaufenden Lichthof auf Kellerniveau. Im Hintergrund einer von zwei Kellerausgängen. Rechterhand die höher liegenden Stellplätze und dahinter die Gartenfläche. Beides wird durch Betonmauern mit aufgesetzten Stahlgeländern abgestützt.

**Bild 05****Übersichtsbild Flurstück 277**

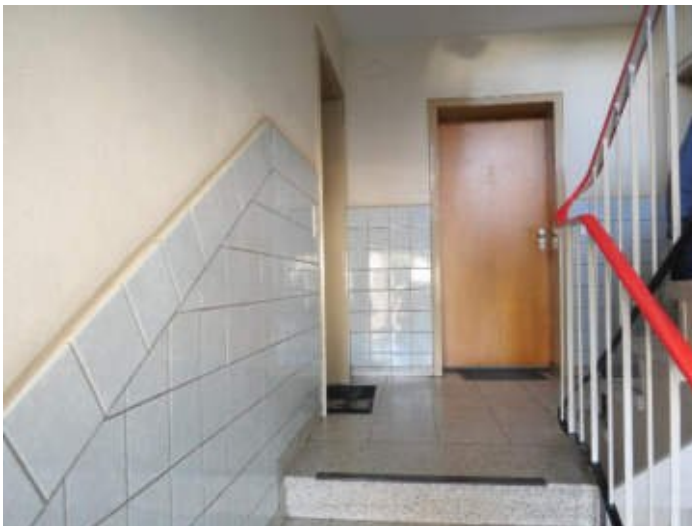
Blick auf die Gebäuderückfassade und den Gartenbereich mit Rasenfläche, Büschen und Bäumen. Die Wohnungen besitzen Loggien mit Betonbrüstungen und Pflanzkästen zur Rückseite.

**Bild 06****Übersichtsbild Flurstück 277**

Blick nach rechts. Die linke Erdgeschosswohnung (von der Straße aus gesehen) besitzt eine Stahltreppe, die von der Loggia in den Garten führt. Rechterhand befindet sich auch ein Zugangstor von der linken Zufahrt her. Der Garten wird von den Mietern der linken Erdgeschosswohnung genutzt.

**Bild 07****Übersichtsbild Flurstück 277**

Blick auf den überdachten Haus-
eingang des Mehrfamilienhauses,
der über eine breite Wegefläche
mit Betonsteinplattenbelag er-
reicht wird. Die Haustüranlage
ist aus Aluminium mit Struktur-
glas und feststehendem Seiten-
element mit und integrierten
Briefkästen und Klingelanlage.
Die Fassade wurde verklindert,
die Stahlkellerfenster liegen hier
im Sockelbereich.

**Bild 08****Treppenhaus EG**

Blick in das Treppenhaus. Über
5 Differenzstufen gelangt man
auf die Erdgeschosebene, bzw.
Hochparterre. Die Podeste wur-
den mit Kunststeinbelag (Terraz-
zo) ausgestattet, die Wände mit
Strukturanstrich, im Sockelbe-
reich hier mit Fliesenspiegel. 2-
läufige Geschosstreppe in Stahl-
beton mit Kunststeinbelag (Ter-
razzo) und Stahlgeländer mit
Mipolamhandlauf.

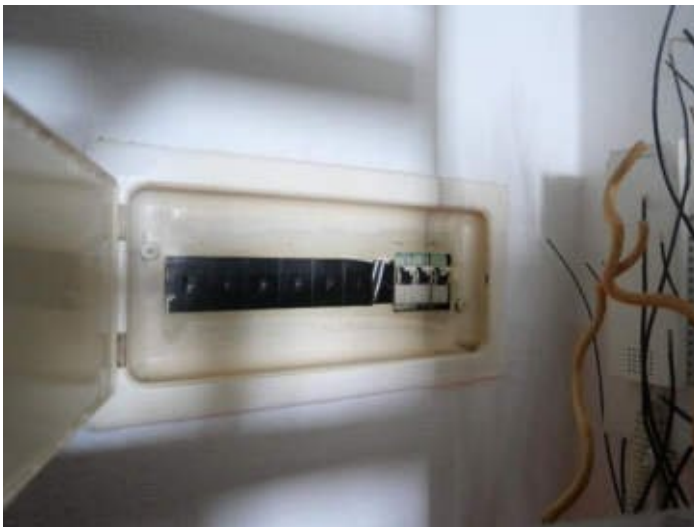
Bild 09**Wohnung EG links**

Blick in das Bad der 2-Zimmer-
Wohnung, ausgestattet mit Ba-
dewanne, Toilettenkörper,
Waschbecken und Waschma-
schinenanschluss. Boden mit
Laminat o. ä. auf kleinformati-
gem Fliesenbelag, Wände ca.
1,60 m hoch gefliest.

Die Fenster in der Wohnung sind
aus Kunststoff mit Isolierverglä-
sung, älteren Datums.

Bild 10**Wohnung EG links**

Blick in die Küche, ausgestattet mit Granitplattenbelag. Die Einbauküche ist Eigentum der Mieter und nicht Gegenstand der Bewertung. Vor ein paar Jahren gab es einen Wasserschaden in der Wohnung. Danach musste teilweise renoviert werden, u. a. wurden die Bodenbeläge in Flur und Küche erneuert und die Wände teilweise neu tapeziert und gestrichen.

**Bild 11****Wohnung EG links**

Blick auf die Elektrounterverteilung. Die Ausführung mit nur 3 Sicherungen für die gesamte Wohnung ist sehr alt, vermutlich aus dem Baujahr und muss erneuert werden.

Bild 12**Wohnung OG links**

Blick in den Flur der 3-Zimmer-Wohnung. Rechterhand befinden sich Bad, Küche und ein Zimmer zur Straße. Linkerhand befinden sich zwei miteinander verbundene Wohnbereiche und eine Abstellkammer. Vor Kopf die alte Eingangstür aus Holz mit Spion. Auch die Innentüren aus Holz in Holzzargen sind alt.

Bild 13**Wohnung OG links**

Blick in das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Toilettenkörper sowie Waschmaschinenanschluss. Boden mit kleinformatischen Fliesenbelag, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest. Die Ausstattung ist alt, vermutlich aus dem Baujahr, und nicht mehr zeitgemäß. Die Toilette besitzt noch eine Druckspülung.

Bild 14**Wohnung OG links**

Blick auf die Loggia zur Rückseite. Boden mit Keramikplattenbelag, Brüstung aus Beton mit Pflanzkästen. Linkerhand das Wohnzimmerfenster. Die Fenster in der Wohnung sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung, älteren Datums.

Bild 15**Wohnung OG mitte**

Blick in das Bad der 1-Zimmer-Wohnung, ausgestattet mit Dusche, Toilettenkörper, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest.

Bild 16**Wohnung OG mitte**

Blick in die Küche, die vom Wohn/Schlafbereich her begangen wird. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Fliesen Spiegel.

Bild 17**Wohnung DG links**

Blick in den Flur der 3-Zimmer-Wohnung. Boden mit Laminat, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich. Auch hier die Holztüren wie bereits beschrieben.

Bild 18**Wohnung DG links**

Blick n das Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,60 hoch gefliest, im Duschbereich raumhoch. Die Belichtung erfolgt über ein altes Dachflächenfenster aus Holz.

Bild 19**Wohnung DG links**

Blick in ein Zimmer mit Laminatboden und Dachgaube.

Die Fenster in der Wohnung sind überwiegend alt.

Bild 20**Wohnung DG links**

Blick in die Küche, ebenfalls mit Dachgaubenfenster. Die Einbauküche ist, wie in allen Wohnungen, Eigentum der Mieter und nicht Gegenstand der Bewertung.

**Bild 21****Wohnung DG mitte/rechts**

Blick in das Bad der leerstehenden 2-Zimmer-Wohnung. Ausstattung mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände in den geraden Bereichen gefliest. Die Belichtung erfolgt über ein Dachflächenfenster von Velux.

**Bild 22****Wohnung DG mitte/rechts**

Blick in den Wohnbereich mit Tür zum Schlafzimmer rechterhand, welches mit Laminatboden ausgestattet wurde. Boden im Wohnbereich mit Keramikplattenbelag, Wände mit Tapete und Anstrich. In der Gaube alte Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Auch die Heizkörper sind alt. Im Dachgaubenfensterbereich zeigen sich Durchfeuchtungen, die eventuell vom Dach her stammen. Die Ursache sollte genauer untersucht werden.

**Bild 23****Wohnung DG mitte/rechts**

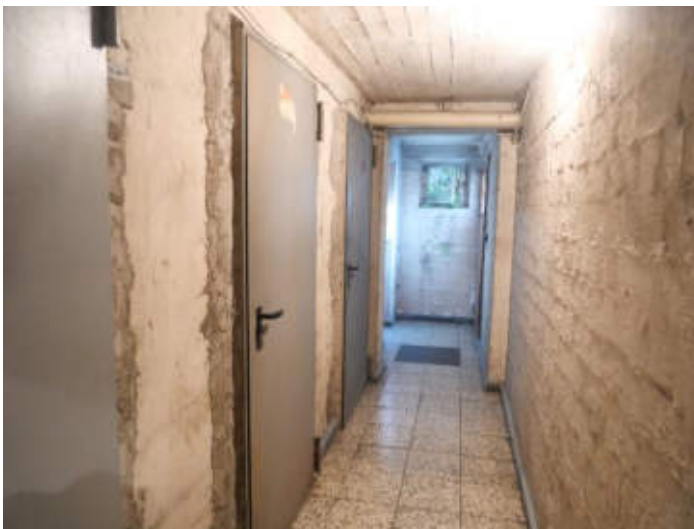
Blick in die kleine Küche, die ebenfalls vom Wohnbereich her begangen wird. Boden mit Keramikplattenbelag, Wand mit Fliesenspiegel. Rechterhand ein Dachflächenfenster von Velux.

**Bild 24****Wohnung DG mitte/rechts**

Blick in die Elektrounterverteilung. Auch hier ist die Ausführung älteren Datums.

**Bild 25****Spitzboden**

Blick in den nicht ausgebauten Spitzbodenbereich, der über eine separate Holzterrasse vom Treppenhaus her erschlossen wird. Die Dachflächen wurden mit einer Zwischensparrendämmung und einer Folie versehen.

**Bild 26****Kellergeschoss**

Blick in den Flur im linken Kellerbereich. Ganz hinten rechts befindet sich der Ausgang zum umlaufenden Lichthof. Linkerhand die Stahltüren zu den Kellerabteilen. Boden mit Kunststeinplattenbelag (Terrazzo), Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Decke in Stahlbeton mit Anstrich.

**Bild 27****Kellergeschoss**

Blick in den gemeinschaftlichen Waschkeller, ausgestattet mit Waschmaschinenanschlüssen und Ausgussbecken. Sockel mit Zementanstrich. Über die alte Holztür mit Glasfeld gelangt man zum rückseitigen Lichthof. Rechts daneben ein Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung und Außenvergitterung.

**Bild 28****Hofbereich und Garagen**

Blick auf den rückwärtigen, tiefer liegenden Hofbereich von Flurstück 277 und die hier errichteten Garagengebäude. Der Hof wurde mit Betonsteinpflaster befestigt. Die beiden winkelförmig zueinander angeordneten Garagengebäude wurden in den 1970er Jahren in Betonbauweise erstellt. Vermutlich später wurden die oberen Garagen mit Glasbausteinfenstern hinzugefügt.

Bild 29**Großgaragengebäude**

Blick in einen Innenbereich der 1-geschossigen Großgarage. Es handelt sich um eine Betonkonstruktion mit Flachdach und elektrisch bedienbaren Rolltoren. Der Boden wurde überwiegend mit Fliesenbelag ausgestattet, die Wände teilweise gestrichen.

**Bild 30****Großgaragengebäude**

Blick in den vom Hof aus gesehen rechten Bereich. Hier befinden sich alte sanitäre Anlagen aus dem Baujahr, die zum Teil als Lagerflächen genutzt werden.

Bild 31**2-geschoss. Garagengebäude**

Blick in die mittlere und rechte Garage (vom Hof aus gesehen), welche miteinander verbunden sind, aber 2 Stahlschwingtore besitzen. Auch dieser Teil des Garagengebäudes wurde in Betonbauweise erstellt.

**Bild 32****Hof Flurstück 277**

Blick auf den südwestlichen Hofbereich, an dessen Rand vom Mieter eine Holzbaracke, eine Fertiggarage und ein Container zu Lagerzwecken aufgestellt wurden.

Diese sind vermutlich ohne Baugenehmigung errichtet worden und werden sodann nur als Außenstellplätze gewertet.

**Bild 34****Garagen Flurstück 277**

Blick auf die Garagen an der südöstlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 277. Rechts die oberen 3 Garagen des 2-geschossigen Garagengebäudes, siehe auch Bild 28. Links im Hintergrund eine weitere Garage, welche Teil eines Garagengebäudes mit 3 Garagen ist, das größtenteils auf dem Nachbarflurstück 121 steht, welches linkerhand angrenzt. Der Zufahrtsbereich vor den Garagen liegt noch auf Flurstück 277 und geht ohne Abgrenzung in den Hofbereich von Flurstück 121 über.

Bild 35**Garagen, Flurstück 277**

Blick die rechte und mittlere Garage im oberen Bereich des 2-geschossigen Garagengebäudes. Die beiden Garagen wurden innen miteinander verbunden. Das mittlere Tor ist defekt und soll demnächst ausgetauscht werden. Boden mit Keramikplattenbelag, Decke mit Metallpaneelen. Linke Hand eine Abtrennung mit OSB-Platten, im Hintergrund die großen Glasbausteinfenster. Es zeigen sich Abnutzungserscheinungen in verschiedenen Bereichen.

**Bild 36****Übersichtsbild Flurstück 277**

Blick auf das Stahltor, welches sich zwischen den Garagen auf Bild 34 befindet. Von hier aus führt eine Treppe auf den tiefer liegenden Hofbereich von Flurstück 277. Rechterhand das 2-geschossige Garagengebäude.

**Bild 37****Übersichtsbild Flurstück 121**

Blick auf das zu bewertende Hinterliegergrundstück, Flurstück 121, welches über die Zufahrt auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 277 erschlossen wird, siehe Bild 2. Flurstück 121 wurde mit einem freistehenden Büro- und Lagergebäude (links im Bild), Garagen (rechts im Bild) und einer Gewerbehalle (siehe Bild 5) bebaut. Der Hofbereich wurde überwiegend mit Betonsteinpflaster befestigt.

**Bild 38****Büro- und Lagergebäude**

Blick auf die Eingangsfassade des Büro- und Lagergebäudes, welches etwa in den 1960er Jahren in der Mitte des Flurstücks 121 errichtet wurde. Ganz links im Bild ein verglaster Wintergarten mit Außentreppe, in der Bildmitte der überdachte Hauszugang mit zwei breiten massiven Eingangsstufen. Hier wurde der Hofbereich asphaltiert, rechterhand eine gepflasterte Stellplatzfläche entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

**Bild 39****Übersichtsbild Flurstück 277**

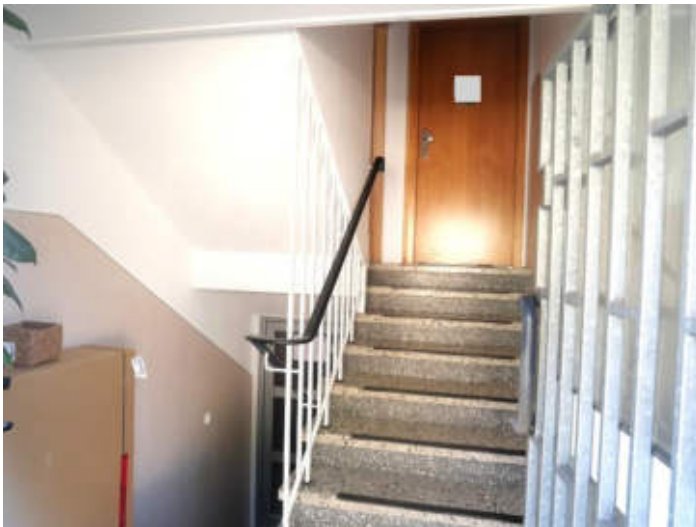
Blick auf den an der südöstlichen Seite des Büro- und Lagergebäudes angebauten Unterstand.

**Bild 40****Übersichtsbild Flurstück 121**

Blick auf den südwestlichen Grundstücksbereich. Rechterhand eine Lagerfläche an der Grundstücksgrenze. Vor Kopf im Hintergrund die Gewerbehalle, linkerhand das Büro- und Lagergebäude.

**Bild 41****Halle, Flurstück 121**

Blick auf die vermutlich in den 1970er Jahren erstellte Halle. Das Gebäude wurde in 3 Bereiche unterteilt mit 3 Sektionaltoren und Schlupftüren. Die Wände wurden aus Betonsockeln und Mauerwerk errichtet, das Flachdach aus Metallblechen mit bituminösen Bahnen. Die Bereiche sind gewerblich vermietet. Eine Genehmigung für diese Halle liegt nicht vor.

**Bild 42****Büro und Lagergebäude**

Blick in das Treppenhaus mit Geschosstreppe in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinbelägen (Terrazzo). Der offene Abgang linkerhand führt in das Untergeschoss, der rechte Treppenlauf auf Hochparterre-Ebene.

Bild 43**Untergeschoss**

Blick in einen der vielen Räume im Untergeschoss, welche überwiegend als Lagerräume genutzt werden. Die bodenständigen Fenster im Hintergrund befinden sich an der nordwestlichen Giebfassade, siehe auch Bild 37. Ausstattung mit Keramikplattenbelag, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich, abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern.

Bild 44**Untergeschoss**

Blick in die alten Sanitäreanlagen mit Ausstattung aus dem Baujahr. Ausstattung mit Waschbecken, Toilettenkörper und abgetrennter Dusche.

Bild 45**Untergeschoss**

Blick in ein von den Mietern saniertes WC, ausgestattet mit Toilettenkörper, Urinal und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest.

Bild 46**Erdgeschoss**

Blick in den Ausstellungsraum. Im Hintergrund der Eingangsflur. Dieser ehemalige Lagerraum wurde von den Mietern umgebaut und modernisiert. Linkerhand wurde eine Teeküche eingebracht.

Bild 47**Erdgeschoss**

Blick in die entgegengesetzte Richtung. Boden mit großformatigem Keramikplattenbelag, Decke mit Holzprofilbretterverkleidung und sichtbare Holzbalken. Überwiegend Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung älteren Datums.

Bild 48**Erdgeschoss**

Blick in den rechten Flur, über den 4 Büroräume und ein WC erschlossen werden. Auch hier der großformatige Keramikplattenbelag.

Bild 49**Erdgeschoss**

Blick in das WC, welches von den Mietern modernisiert wurde. Ausstattung mit Toilettenkörper, Urinal und Waschtisch. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest.

**Bild 50****Büro- und Lagergebäude**

Blick in den oberen Bereich des Treppenhauses, über den der ausgebaut Dachgeschossbereich erschlossen wird. Hier sind die Stufen mit PVC-Belag ausgestattet.

Bild 51**Dachgeschoss**

Blick in den ausgebauten Büroraum mit Fenster an der Giebelseite. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Holzverkleidung und -einbauschränken.

**Bild 52****Dachgeschoss**

Blick in das WC, ausgestattet mit Toilettenkörper mit Druckspülung und Waschbecken. Boden mit Teppichbelag, Wände mit kleinem Fliesenspiegel im Waschbeckenbereich. Die Ausstattung ist alt und nicht mehr zeitgemäß.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung 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 vorherr-
schenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen kön-
nen 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 Aus-
führung 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 Baumateria-
lien wurden nicht durchgeführt.

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

Mehrfamilienwohnhaus, Frintroper Str. 579, Flurstück 277:



*Am Ortstermin konnte fast das gesamte Objekt besichtigt werden. Nicht begangen
werden konnten: Die Büroräume im KG/Souterrain, die Wohnungen im EG mitte
und im EG rechts und die Wohnung im OG rechts.*

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Sämtliche Positionsbezeichnungen beziehen sich auf den Blick von der Straße.

Kellergeschoss:

Linker Kellerbereich mit Kellerflur, Mieterkellern, Waschküche, Ausgang zur rückwärtigen Kelleraußentreppe, Heizungskeller und Öltankraum.

Büro KG rechts: Zuletzt als Wohnung vermietet. Aufteilung gem. Genehmigungsplan: Flur, 2 Büroräume und 2 Aktenräume, Bad und WC. Es ist ein separater Eingang an der rechten Giebelseite vorhanden.

Erdgeschoss:

Hauseingang und Treppenhaus.

Wohnung EG links: 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Loggia zur Rückseite. Zusätzlich eine Treppe zum rückwärtigen Gartenbereich.

Wohnung EG mitte: 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Küche und Loggia zur Rückseite

Wohnung EG rechts: 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Loggia zur Rückseite.

Obergeschoss:

Treppenhaus.

Wohnung OG links: 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, 2 Schlafzimmern und Wohnzimmer mit Loggia zur Rückseite.

Wohnung OG mitte: 1-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Wohn/Schlafzimmer mit Küche und Loggia zur Rückseite.

Wohnung OG rechts: 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Loggia zur Rückseite.

Dachgeschoss:

Treppenhaus.

Wohnung DG links: 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, Diele, 2 Schlafzimmern, Abstellkammer und Wohnzimmer.

Wohnung DG mitte rechts: 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer.

DG rechts, vorne: Angeblich als Wohnung vermietet, jedoch nur als Zubehörräume genehmigt.

Spitzboden: Nicht ausgebauter Bereich, zugänglich über eine Holztreppe.

Rohbau:

Umfassungswände: Mauerwerk, im KG ca. 36,5 cm, in den OGs ca. 24 cm stark, lt. Planunterlagen.

Straßenfassade mit Verklinkerung. Im Treppenhausbereich mit Sichtmauerwerk. Rückfassade mit Strukturputz und Anstrich. Beide Giebelfassaden mit Wärmedämmverbundsystem, Strukturputz und Anstrich sowie rechts im Sockelbereich mit Verklinkerung.

Innenwände: Mauerwerk, im KG ca. 7, 11,5 und 24 cm stark, in den OGs ca. 11,5 und 24 cm stark, lt. Planunterlagen.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach. Dachgauben zu beiden Seiten.

Dachdeckung: Zementdachpfannen mit Dämmung.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen: 5 Differenzstufen zwischen Eingangsniveau und Erdgeschossenebene (Hochparterre).
Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinstufen und Kunststeinplattenbelag (Terrazzo) auf den Podesten. Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf.
Unten angewendelte Holztreppe zum nicht ausgebauten Spitzboden.

Fußböden: *KG:* Kunststeinplattenbelag (Terrazzo) und Betonboden.

Eingangsbereich, Treppenhaus: Kunststeinplattenbelag (Terrazzo).

Wohnungen: Granitplattenbelag, Laminat, Vinyl, Teppichbelag, Keramikplattenbelag. Bäder mit kleinformatigem Keramikplattenbelag.

SPB: Holzbretterboden.

Wände:

KG: Mauerwerk mit Putz und Anstrich, teilw. nur mit Anstrich, im Waschkeller mit Zementsockel. *Eingangsbereich, Treppenhaus:* Im Eingangs- und Hochparterrebereich Fliesenspiegel ca. 1,20 m hoch. Putz und Strukturanstrich.

Wohnungen: Putz, Tapete und Anstrich oder Putz und Tapete. Küchen mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche, teilw. an mehreren Seiten ca. 1,40 – 1,60 m hoch gefliest. Bäder ca. 1,50 – 1,60 m hoch und raumhoch gefliest.

Decken:

KG: Stahlbetondecke mit Anstrich.

Treppenhaus: Putz und Anstrich.

Wohnungen: Putz und Anstrich oder Putz, Tapete und Anstrich.

Fenster:

KG: Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung, teilw. mit Außenvergitterung.

Treppenhaus: Holzfenster mit Einfachverglasung. Innenfensterbank aus Holz.

Wohnungen: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, im EG zur Straße Rollläden. Wohnungsfenster im KG, bzw. Souterrain mit Außenvergitterung. Im DG zusätzlich Holzdachflächenfenster. Innenfensterbänke aus Marmor, Kunststein und kunststoffbeschichteten Holzfaserplatten. Außenfensterbänke aus Beton.

SPB: Dachlukenfenster.

Türen:

KG: Stahltüren in Stahlzargen, teilw. Holztüren.

2 Alte Holztüren mit Glasfeldern nach draußen.

Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Strukturglas, feststehendes verglastes Seitenelement mit integrierten Briefkästen und Klingelanlage.

Wohnungen: Eingangstüren aus Holz in Holzzargen Holztür, mit Spion. Innentüren aus Holz in Holzzargen. Vereinzelt Holztüre mit Bleiverglasung, vereinzelt Schiebetüren.

Sanitäre Ausstattung:	<p><u>Wohnung EG links:</u> Bad, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Toilettenkörper. Waschmaschinenanschluss und Heizkörper.</p> <p><u>Wohnungen EG mitte und EG rechts:</u> Nicht besichtigt, genaue Ausstattung unbekannt.</p> <p><u>Wohnung OG links:</u> Bad, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Toilettenkörper (mit Druckspüler). Altausstattung, vermutlich überwiegend aus dem Baujahr. Waschmaschinenanschluss und Heizkörper.</p> <p><u>Wohnung OG mitte:</u> Bad, ausgestattet mit Duschtasse, Waschbecken und Toilettenkörper. Waschmaschinenanschluss und Heizkörper.</p> <p><u>Wohnung OG rechts:</u> Nicht besichtigt, genaue Ausstattung unbekannt.</p> <p><u>Wohnung DG links:</u> Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Toilette mit Druckspüler.</p> <p><u>Wohnung DG mitte:</u> Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken.</p>
Elektroinstallation:	Elektronterverteilungen in den Wohnungen, überwiegend alte Ausführungen, nur teilw. mit FI-Schalter.
Heizung:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Heizkessel Baujahr 1995. Heizkörper, überwiegend älter.
Vermietungszustand:	Die Wohnungen sind vermietet, bis auf die Räume im KG/Souterrain und die Wohnung im DG mitte.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

- Besondere Einrichtungen:**
- Teilweise Markisen an den Loggien.
 - Stahltreppe von der Loggia in den Garten, Wohnung EG links (Eigentum der Mieter).
 - Einbauküchen – Eigentum der Mieter.

- Besondere Bauteile:**
- Eingangsstufe aus Kunststein.
 - Eingangsüberdachung mit Kupferabdeckung und Wasserspeiern.
 - Dachgauben zu beiden Seiten, mit Schieferverkleidung im Front- und Seitenbereich.
 - Dachüberstände mit unterseitiger Holzverkleidung.
 - Rückseitige Loggien mit Betonbrüstungen und Pflanzkästen.
 - Umlaufender Lichthof und massive Zugangstreppe mit massiven Seitenwangen und aufgesetztem Stahlgeländer, im rechten Kellerbereich (Wohnung KG/Souterrain).

Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF, oder in den Außenanlagen enthalten ist.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, erbaut im Jahr 1964 in Massivbauweise als freistehendes Gebäude. Das Gebäude umfasst insgesamt eine Büroeinheit im Keller/Souterrain und 8 Wohneinheiten: 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Des Weiteren befinden sich Hobbyräume im rechten Dachbereich (bzw. eine nicht genehmigte Wohnung).

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

Das Dach wurde mit einer Zwischensparrendämmung gedämmt und mit einer Folie verkleidet. Außerdem haben die beiden Giebelseiten ein Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Anstrich.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die verputzten Fassadenbereiche zeigen sich teilweise leicht ergraut und verfleckt.
- Die vorhandenen Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung sind älteren Datums, schätzungsweise aus den 1970er oder 1980er Jahren. Die Fenster sind aufgrund des Alters zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig. Das Gleiche gilt für die Dachflächenfenster im DG und die Holzfenster mit Einfachverglasung im Treppenhaus.
- Die Elektrik ist überwiegend alt und nur stellenweise mit FI-Schaltern ausgestattet. Die Elektrik sollte überprüft und ggf. erneuert werden.
- Sämtliche Wohnungseingangstüren sind alt.
- Die Dacheindeckung ist alt.
- Die Heizung ist alt und erneuerungsbedürftig.
- Für eine kleine vermietete Wohnung im DG rechts ist keine Baugenehmigung zu Wohnraum vorhanden. Hier erfolgt die Wertung als Hobbyräume.
- Für die zuletzt als Wohnung genutzten Räume im KG rechts, ist ebenfalls keine Genehmigung zur Wohnraum vorhanden. Die Räume wurden als Büro- und Aktenräume mit WC und Bad genehmigt. Sollten die derzeit leerstehenden Räume als Wohnung weitergenutzt werden, ist eine Nutzungsänderung zu beantragen. Bis dahin ist die Wertung als Büroräume vorzunehmen.

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

Es wurde ein Energieausweis vom 09.07.2008 vorgelegt, der auch den Energieverbrauch für die Warmwassererzeugung berücksichtigt. Der Energieverbrauchskennwert für das Gebäude beträgt 170,0 kWh/(m²*a).

Baulicher Zustand Wohnungen:

Büro KG/Souterrain links:

Die leerstehenden Räume konnten am Ortstermin nicht besichtigt werden. Laut Aussagen der Eigentümer sollen sich die seit 2018 leerstehenden Räume in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand befinden, das Bad soll alt sein. Des Weiteren soll auch Schimmelpilzbildung vorhanden sein. Die Räume wurden ursprünglich 1978 als Büro- und Aktenräume mit WC und Bad genehmigt. Für eine Nutzung und Vermietung als Wohnung, müsste eine Nutzungsänderung vorgenommen werden. Es wird deshalb in diesem Gutachten von der ursprünglichen Nutzung als Büro- und Aktenräume mit WC und Bad ausgegangen.

Wohnung EG links:

Die vermieteten Räume befinden sich in einem normalen Zustand. Im Jahr 2021 gab es einen Wasserschaden. Danach wurden neue Bodenbeläge eingebracht und die Wände neu tapeziert und gestrichen. Die Arbeiten wurden teilweise durch die Mieter in Eigenarbeit ausgeführt. Im Bad befindet sich eine Fehlstelle in der Wandverfließung neben dem Fenster. Heizkörper und Innentüren sind überwiegend alt. Die Treppe von der Loggia in den rückwärtigen Garten wurde von den Mietern eingebracht, welche den Garten nutzen darf. Die Elektrounterverteilung ist in alter Ausführung mit 3 Sicherungen für die gesamte Wohnung, ohne FI-Sicherheitsschalter. Die Elektrik ist zu erneuern.

Wohnung EG mitte:

Die Wohnung konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden. Folglich können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Wohnung EG rechts:

Die Wohnung konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden. Folglich können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Wohnung OG links:

Die vermieteten Räume befinden sich in einem normalen Zustand. Das Bad ist alt, die Ausstattung stammt augenscheinlich überwiegend aus dem Baujahr. Die Toilette besitzt noch eine Druckspülung. Im Deckenbereich zeigen sich leichte Feuchtigkeitseinwirkungen. Heizkörper und Innentüren sind überwiegend alt. Das Bad ist absehbar erneuerungsbedürftig.

Wohnung OG mitte:

Die vermieteten Räume befinden sich in einem normalen Zustand. Das Bad besitzt eine Duschtasse anstatt einer Wanne. Heizkörper und Innentüren sind überwiegend alt.

Wohnung OG rechts:

Die Wohnung konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden. Folglich können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Wohnung DG links:

Die vermieteten Räume befinden sich in einem normalen Zustand. Eine Fensterscheibe ist blind und muss ausgewechselt werden (aufgrund des Alters müssen mittelfristig sämtliche Fenster im Gebäude erneuert werden – siehe allgemeiner baulicher Zustand). Der Toilettenkörper besitzt einen Druckspüler. Heizkörper und Innentüren sind überwiegend alt.

Wohnung DG mitte/rechts:

Die leerstehenden Räume befinden sich in einem normalen Zustand. Die Wohnungseingangstür besitzt ein beschädigtes Blatt, welches auszubessern, bzw. zu erneuern ist. Im Fensterbereich einer Dachgaube wurden Durchfeuchtungen festgestellt. Die Ursache ist vermutlich im Dachbereich zu finden. Dies sollte näher untersucht werden, um weitere Schäden zu verhindern. Die bestehenden Schäden sind zu renovieren. Die Heizleitungen wurden auf Putz verlegt, hier fehlt eine Verkleidung. Heizkörper und Innentüren sind überwiegend alt.

Wohnung, bzw. Hobbyräume DG vorne/rechts:

Die vermietete Wohnung konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden. Folglich können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand gemacht werden. Laut Bauakte der Stadt Essen handelt es sich um „Zubehörräume mit WC der Erdgeschosswohnung“. Eine Genehmigung zu Wohnraum wurde in der Akte nicht gefunden.

Großgaragen, Flurstück 277

Im rückwärtigen und tieferliegenden Hofbereich des Flurstücks 277 wurde in den 1970er Jahren ein Großgaragengebäude mit 4 Garagen errichtet. Es handelt sich um ein massives Gebäude in Betonkonstruktion mit Riemchenverkleidung, Attika mit Blechabdeckung und Flachdach mit bituminösen Bahnen. Der Zugang zu den einzelnen Garagen, die teilweise zusammengelegt wurden, erfolgt über elektrisch bedienbare Metallrolltore. Innen wurden sie mit Kunststeinplattenbelag ausgestattet, die Betonwände und -decke wurden teilweise gestrichen und stellenweise mit Fliesen verkleidet. Zur Belichtung sind Glasbausteinfenster und Oberlichter vorhanden. Die Garagen sind mit Strom und Wasser ausgestattet. Im linken, bzw. südöstlichen Gebäudereich befinden sich sanitären Anlagen: Eine Toilette mit Waschbecken und eine Toilette mit zwei Waschbecken und Dusche, beides ausgestattet mit kleinformatige Fliesen am Boden und die Wände ca. 1,50 m hoch gefliest. Die Anlagen sind alt (vermutlich aus dem Baujahr) und sanierungsbedürftig. Sie werden teilweise als Lagerfläche genutzt. Des Weiteren sind ein Spindraum und ein Lagerraum abgetrennt worden. Die Stahltüren und Metalltore zeigen Korrosionserscheinungen. Die Garagen sind vermietet.

2-geschossige Garagen, Flurstück 277



Zusammen mit dem zuvor beschriebenen Großgaragengebäude wurde im Hofbereich des Flurstücks 277, winkelförmig dazu, ein weiteres Garagengebäude erstellt. Das Gebäude ist 2-geschossig und wurde im unteren Bereich in Betonkonstruktion erstellt, wie auch das andere angrenzende Großgaragengebäude. Gemäß Planunterlagen wurde in den 1970er Jahren nur der untere Teil errichtet. Vermutlich wurde erst später der obere Bereich in Mauerwerksbauweise aufgesetzt. Eine Genehmigung hierfür wurde in der Bauakte der Stadt Essen nicht gefunden. Die 3 Garagen im unteren Geschoss werden über den tiefer gelegenen Hofbereich erschlossen. Die 3 weiteren Garagen im oberen Geschoss werden von der anderen Seite her, im höher gelegenen Grundstücksbereich erschlossen. Die unteren Garagen werden über Stahlschwingtore erschlossen und wurden mit Kunststeinplattenbelag ausgestattet, die Betonwände und -decken teilweise gestrichen. Die Zwischenwände wurden in KS-Mauerwerk erstellt. In der linken, bzw. nordöstlichen Garage befindet sich eine Stahltür zur angrenzenden Großgarage im Sanitärbereich. Die mittlere und die rechte Garage sind über einen breiten Durchgang miteinander verbunden. Die Stahlschwingtore und die Stahltür zeigen Korrosionserscheinungen.

Die oberen Garagen werden ebenfalls über Stahlschwingtore erschlossen und besitzen zusätzlich große Glasbausteinfenster an der Rückseite zum tiefer liegenden Hof hin. Innen wurden sie mit Keramikplattenbelag ausgestattet und die Wände überwiegend raumhoch gefliest. Das Flachdach wurde aus Trapezblechen mit bituminöser Eindeckung erstellt. Die mittlere und die rechte, bzw. nordöstliche Garage wurden zusammengelegt. Zur linken, bzw. südwestlichen Garage hin wurde eine Wand aus OSB-Platten eingezogen. Diese Garage konnte am Termin nicht begangen werden. Das mittlere Stahltor ist defekt und zu erneuern. Angeblich wurde schon ein neues Tor bestellt. Der Keramikplattenbelag zeigt Ausbruch- und Fehlstellen. Im Sturzbereich zeigen sich Ausbruchstellen im Putz.

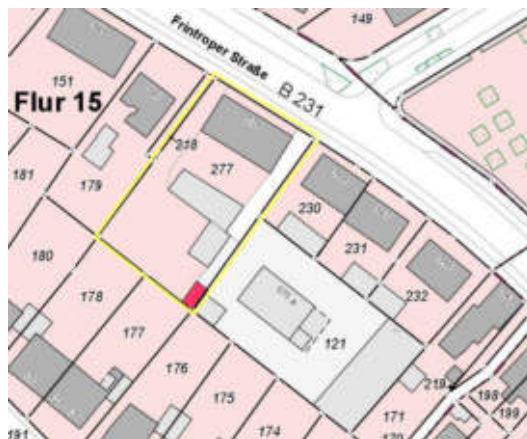
Die Garagen sind vermietet.

Fertigarage, Container und Holzbaracke, Flurstück 277



Im rückwärtigen Hofbereich von Flurstück 277, gegenüber der Großgarage wurden des Weiteren eine Fertiggarage, ein Container und eine Holzbaracke aufgestellt, die vom Mieter der Großgaragen und des Hofes genutzt werden. Am Ortstermin war nur ein Einblick in die Fertiggarage, welche als Lagerraum genutzt wird, möglich. Die Gebäude sind nicht genehmigt, siehe Ausführungen auf Seite 17/18.

Garage, Flurstück 277



An der südwestlichen Grenze befindet sich ein Garagengebäude mit 3 Garagen, von denen nur das rechte auf Flurstück 277 liegt. Die beiden anderen liegen auf dem Flurstück 121. Es handelt sich um ein unverputztes Mauerwerksgebäude mit Betonsturz, Flachdach mit bituminöser Eindeckung und Attika mit Metallumrandung. Innen wurde es die Garage mit Keramikplattenbelag und Metalldecke ausgestattet. An der rechten Seite befindet sich ein großes Glasbausteinfenster. Die Garage besitzt ein Stahlschwinger und eine zusätzliche Tür an der linken Seite, im hervorspringenden Gebäudebereich. Eine Baugenehmigung für das Garagengebäude wurde in der Bauakte der Stadt Essen nicht gefunden, siehe Ausführungen auf Seite 17/18.

Die Garage ist vermietet.

Wertminderung Flurstück 277 gesamt

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.

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Innenwänden 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 **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln sowie fehlender Genehmigungen wird in Höhe von ca. **70.000,00 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Sach- und Ertragswert). Es handelt sich um einen wertorientierten Ansatz, d.h. mittelfristig notwendige Investitionen können abgezinst in das Ergebnis eingehen. Alle Ansätze sind nachfolgend auf den fiktiv instand gesetzten Zustand abzustimmen (z.B. Restnutzungsdauer, NHK, Miethöhe etc.).

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

Tatsächliches Baujahr:	1964
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (nur wenige Modernisierungen):	34 Jahre

Außenanlagen Flurstück 277

Das zu bewertende Grundstück wurde an der Straße mit einem freistehenden Wohngebäude bebaut. Das Gebäude wurde leicht zurückversetzt errichtet, der Vorgartenbereich offen mit Beetflächen angelegt. In der Mitte gelangt man über eine mit Betonsteinplatten befestigte Wegefläche zum Hauseingang.

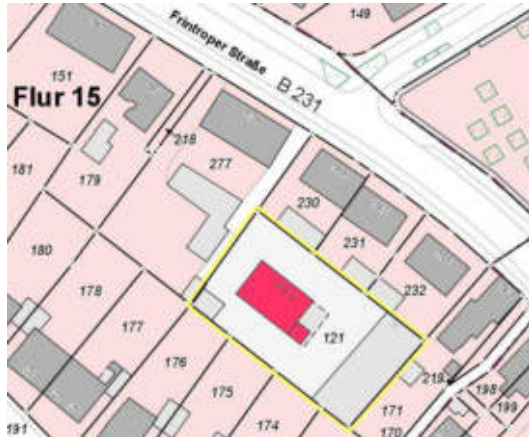
Entlang der rechten, bzw. nordwestlichen Giebelfassade führt eine Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich. An der rechten Giebelfassade befindet sich eine Treppe zu einem tiefer liegenden umlaufenden Lichthof. Hier befindet sich auch ein separater Zugang für die Gewerberäume im rechten Kellergeschoss. Die Kellerausgänge über den Flur und die Waschküche münden ebenfalls in den umlaufenden Lichthof, der durch eine Stützmauer vom höher liegenden Gartenbereich abgegrenzt wird.

Der Gartenbereich mit Rasenfläche, Büschen und Bäumen wird von der linken Wohnung im Erdgeschoss genutzt, welche einen direkten Zugang über eine nach unten führende Treppe neben der Loggia besitzt. Ein weiterer Zugang besteht über ein Stahltor an der südöstlichen Seite, welches ebenfalls zu der Treppe führt.

Nordwestlich des Gartenbereichs verbreitert sich die mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrtsfläche. Hier befinden sich 2 Stellplätze. Dahinter wurde das Grundstück abgegrenzt und mit einem doppelflügeligen Stahltor versehen, über welches man zum tiefer liegenden rückwärtigen Grundstücksbereich gelangt. Dieser Bereich wurde überwiegend mit einem gepflasterten Hof angelegt und mit Großgaragen bebaut. An den Rändern des Hofbereichs befinden sich auch Beetflächen und große Bäume. Entlang der linken, bzw. südöstlichen Giebelfassade des Wohngebäudes führt eine asphaltierte Zufahrt von der Frintroper Straße her zu den Garagen an der südöstlichen Grundstücksseite und gleichzeitig zu dem ebenfalls zu bewertenden Flurstück 121, welches sich hier ohne Abgrenzung anschließt.

Zwischen den Garagen wurde ein Stabmattenzaun mit einem Stahltor gesetzt. Über das Tor und eine Treppe, die teilweise massiv und teilweise aus Gitterrosten erstellt wurde, gelangt man zum tiefer liegenden Hofbereich des Grundstücks 277. Die Grundstückseinfriedung wurde mit Stabmattenzaun und Holzlattenzaun vorgenommen, teilweise aufgesetzt auf Betonstützmauern.

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.

Büro- und Lagergebäude, Flurstück 121**Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):**

Sämtliche Positionsbezeichnungen beziehen sich auf den Blick von der Straße.

Untergeschoss:

Flure und verschiedene Räume, darunter Lager-
räume, ehemalige Kühlräume, Technikraum, Kü-
che, Bad, WC. Putzraum und Heizungsraum.

Erdgeschoss:

Hauseingang und Treppenhaus.

Flur, WC, 3 Büroräume, Ausstellungsraum, Teekü-
che, kleiner Wintergarten.

Lagerraum o. ä. an der südöstlichen Giebelseite,
von außen zugänglich.

Dachgeschoss:

Treppenhaus.

Diele mit Kochnische, WC und Büro.

Rohbau:

Umfassungswände:

Mauerwerk.

Außenfassaden mit Strukturputz und Anstrich.

Innenwände:

Mauerwerk.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion.

Dachform:

Satteldach.

Dachdeckung:

Bituminöse Bahnen.

Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

- Treppen: Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf. Im DG mit PVC-Belägen.
- Fußböden: *UG*: Keramikplattenbelag. Rutschfeste Fliesen. In den sanitären Bereichen mit Bodenablauf.
Eingangsbereich, Treppenhaus: Kunststeinplattenbelag (Terrazzo).
EG: Großformatiger Keramikplattenbelag.
DG: Teppichbelag, teilw. PVC-Belag.
- Wände: *UG*: Putz, Tapete und Anstrich oder Fliesenverkleidung. Ehemaliger Kühlraum mit Dämmschicht. Bad, WC und Putzraum verschieden hoch gefliest.
Eingangsbereich, Treppenhaus: Putz und Anstrich.
EG: Putz und Anstrich sowie Putz, Tapete und Anstrich. WC ca. 1,20 m hoch gefliest.
DG: Drempe und Schrägen mit Holzverkleidung und Schrankeinbauten. Küchenzeile mit Fliesenspiegel.
- Decken: *UG*: Putz und Anstrich. Abgehängte Decken mit integrierten Beleuchtungskörpern.
Treppenhaus: Putz und Anstrich.
EG: Putz und Anstrich. Teilw. abgehängte Decken und Akustikdecken. Ausstellungsraum mit Holzprofilbretterverkleidung an Decke und Schrägen.
DG: Abgekoffert und gestrichen.
- Fenster: *UG*: Glasbausteinfenster. Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, teilw. mit 1 Strukturglas, an der Giebelseite bodenständige Fenster, bzw. Fenstertüren. Ausstattung teilw. mit Rollläden. Baujahre der Fenster 1994, 1996, ansonsten unbekannt (älter als 10 Jahre). Fenster überwiegend mit Außenvergitterungen.
Treppenhaus: Glasbausteinfenster.
EG: Kunststoff-Fenster und Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, teilw. elektrisch bedienbare Kunststoffrollläden. Baujahre unbekannt (älter als 10 Jahre). Innenfensterbänke aus Kunststein und kunststoffbeschichteten Holzfasernplatten.
- Türen: *UG*: Stahltüren. Holztüren in Holzzargen.
Hauseingangstür: Kunststofftür mit Glasfeldern und

	<p>feststehendes Seitenelement und Vergitterung. Im Seitenfeld integrierte Briefkästen und Klingelanlage. <i>EG:</i> Innentüren aus Holz in Holzzargen, teilw. mit Glasfeld. <i>DG:</i> Holztüren in Holzzargen.</p>
Sanitäre Ausstattung:	<p><i>UG:</i> Bad, ausgestattet mit großer Dusche, Waschbecken und Toilettenkörper. Ausstattung aus dem Baujahr. WC, ausgestattet mit Toilettenkörper, Urinal und Waschbecken. Modernisierte Ausstattung. Putzraum, ausgestattet mit Ausgussbecken. <i>EG:</i> WC, ausgestattet mit Toilettenkörper, Urinal und Waschbecken. Modernisierte Ausstattung. <i>DG:</i> WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken. Ausstattung aus dem Baujahr.</p>
Heizung:	<p>Ölzentralheizung, Baujahr 1996. Öltanks im Außenbereich. Warmwasserbereitung über Wärmepumpe in Verbindung mit einem Wasserspeicher. Heizkörper, teilw. erneuert.</p>
Vermietungszustand:	<p>Die Räume sind an eine Firma vermietet.</p>
Barrierefreiheit:	<p>Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.</p>
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Einbauküche – Eigentum der Mieter.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- 2 breite Stufen und Podest zum Hauseingang.- Eingangsüberdachung, unterseitig mit Paneelen.- Vordach an der Giebelseite UG.- Wintergarten als Erkervorbau mit bodenständigen Aluminiumfenstern mit Isolierversglasung und massiver Außentreppe.- Holzeinbauschränke in den Abseiten im DG.- Unterstand an der südöstlichen Giebelseite. Metallrahmen mit Welleternitplatteneindeckung. Rinne und Fallrohr aus Zink. <p>Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF, oder in den Außenanlagen enthalten ist.</p>

Baulicher Zustand Büro- und Lagergebäude, Flurstück 121:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 1-geschossiges Büro- und Lagergebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Keller mit Lagerräumen zeigt sich teilweise auf Souterrainebene. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss befinden sich Büro- und Ausstellungsräume. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Die Mieter haben vor etwa 10 Jahren verschiedene Umbau- und Renovierungsmaßnahmen in Eigenleistung getätigt.

Unter anderem wurden folgende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ein Lagerraum wurde zu einem Ausstellungsraum umgebaut.
- Es wurden neue Bodenbeläge eingebracht.
- Im EG und KG wurde jeweils ein modernes WC eingebaut.
- Eine Teeküche wurde eingebaut.
- Das Treppenhaus wurde renoviert.
- Teilweise wurden neue Heizkörper eingebracht.

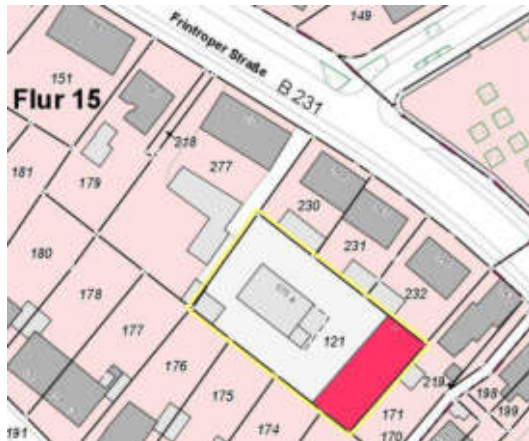
Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Eine abgehängte Decke im Keller zeigt teilweise Fehlstellen.
- Die Fliesenbelag im Keller ist zeigt Gebrauchsspuren und teilweise kaputt.
- Das Dach scheint nicht oder nur gering gedämmt worden zu sein. Außerdem soll es laut Angaben der Eigentümerversammlung asbesthaltig sein.
- Ein Teil der Metallkonstruktion des Unterstands zeigt erhebliche Korrosionerscheinungen.
- Der ausgebauter Dachgeschossbereich befindet sich im Altzustand, die Ausstattung der WCs ist nicht mehr zeitgemäß.
- Die Dacheindeckung des Unterstands besteht aus Welleternitplatten, vermutlich asbesthaltig. Im Falle einer Sanierung ist für das asbesthaltige Material mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.
- Die Ölzentralheizung ist Baujahr 1996 und zumindest mittelfristig zu erneuern.

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

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

Halle, Flurstück 121



An der südöstlichen Grundstücksgrenze wurde etwa in den 1970er Jahren ein 1-geschossiges Hallengebäude errichtet. Das Gebäude wurde mit Betonsockel und darüber mit Mauerwerkswänden erstellt und mit 3 Sektionaltoren ausgestattet. Die Dach-eindeckung wurde mit Stahlblechen und bituminösen Bahnen vorgenommen, stellenweise wurden Oberlichter eingesetzt. Der Boden ist aus Beton. Heute zeigt sich das Gebäude in 2 Bereiche aufgeteilt. Eine Baugenehmigung für die Halle wurde in der Bauakte der Stadt Essen nicht gefunden. Allerdings gibt es eine Bauvoranfrage von 1972. Es wird von einer überdachten Lagerfläche ausgegangen, siehe Ausführungen auf Seite 18/19.

Rechter Hallenbereich:

Ausstattung mit Sektionaltor und Schlupftür, Betonboden, Wände mit Putz und Anstrich, Zwischenwand in KS-Mauerwerk unverputzt, teilw. leichte Ständerwände mit Gipskarton. Eingebautes Duschbad (durch den Mieter) mit Toilettenkörper, Waschbecken und Duschtasse. Warmwasser über Durchlauferhitzer. Umkleideraum. Belichtung über Oberlicht, Glasbausteinfenster und transluzente Kunststoffstegplatten. Heizung über kleinen Konvektor (Eigentum des Mieters). Die Halle ist vermietet.

Mittlerer Hallenbereich:

Ausstattung mit Sektionaltor und Schlupftür, gestrichenem Betonboden, Wände mit Putz und Anstrich. Zwischenwände in KS-Mauerwerk unverputzt. Belichtung über Oberlicht, Glasbausteinfenster und transluzente Kunststoffstegplatten. Waschbecken. Keine Heizung. Die Halle ist vermietet.

Linker Hallenbereich:

Ausstattung mit Sektionaltor und Schlupftür, Betonboden. Belichtung über Oberlicht, Glasbausteinfenster und transluzente Kunststoffstegplatten. Linker Bereich mit Stahlschwinger. Büroeinbau (durch Mieter). Die Halle ist vermietet. In der Vergangenheit gab es angeblich Wasserschäden aufgrund Undichtigkeiten im Dach, welche dann repariert wurden, meistens durch die Mieter.

2 Garagen, Flurstück 121



An der südwestlichen Grenze befindet sich ein Garagengebäude mit 3 Garagen, von denen nur die beiden linken auf Flurstück 121 liegen. Die ganz rechte Garage wurde leicht nach vorne versetzt und liegt auf dem Flurstück 277. Es handelt sich um ein unverputztes Mauerwerksgebäude mit Betonsturz, Flachdach mit bituminöser Eindeckung und Attika mit Metallumrandung. Innen wurde es mit Keramikplattenbelag und einer Metalldecke ausgestattet. An der linken Seite befindet sich ein großes Glasbausteinfenster. Die beiden Garagen sind durch einen breiten Durchgang miteinander verbunden und besitzen jeweils ein Stahlschwingtor. Eine Baugenehmigung für das Garagengebäude wurde in der Bauakte der Stadt Essen nicht gefunden, siehe Ausführungen auf Seite 18/19.

Die beiden Garagen sind vermietet.

Wertminderung Flurstück 121 gesamt

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.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln sowie fehlender Genehmigungen wird in Höhe von ca. **40.000,00 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Sach- und Ertragswert). Es handelt sich um einen wertorientierten Ansatz, d.h. mittelfristig notwendige Investitionen können abgezinst in das Ergebnis eingehen. Alle Ansätze sind nachfolgend auf den fiktiv instand gesetzten Zustand abzustimmen (z.B. Restnutzungsdauer, NHK, Miethöhe etc.).

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

Tatsächliches Baujahr:	1962
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (nur wenige Modernisierungen):	31 Jahre

Außenanlagen Flurstück 121:

Das zu bewertende Grundstück ist ein sogenanntes Hinterliegergrundstück und wurde mit Gewerbegebäuden und Garagen bebaut. Die Erschließung von der *Frintroper Straße* her erfolgt über eine Zufahrtsfläche auf dem Nachbarflurstück 277 entlang dessen südöstlicher Grundstücksgrenze. Ein Wegerecht, bzw. eine Grunddienstbarkeit wurde hierfür nicht eingetragen; dies ist nachzuholen. Die Außenflächen des zu bewertenden Flurstücks 121 wurden zum Teil asphaltiert und zum Teil mit Betonsteinpflaster befestigt. In der Mitte befindet sich ein freistehendes Büro- und Lagergebäude, mit Unterstand an der südöstlichen Giebelseite.

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurden offene Stellplätze angelegt. In der südwestlichen Grundstücksecke befinden sich 2 Garagen, welche Teil eines Garagegebäudes mit insgesamt 3 Garagen sind, (die nordwestliche Garage steht auf Flurstück 277). Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde eine hohe Mauer gesetzt, vor der sich ein großer Lagerplatz befindet. An der südöstlichen Grundstücksgrenze wurde ein Hallengebäude errichtet.

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. 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.

Frintroper Str. 579, Flurstück 277

Mehrfamilienhaus

KG:	$21,25 * 10,00 + 3,73 * 0,80 + 3,78 * 0,80$ $+ 2,24 * 5,17 =$	230,09 m ²
EG:	$21,25 * 11,00 =$	233,75 m ²
OG:	wie EG =	233,75 m ²
DG:	$21,25 * 10,00 =$	<u>212,5 m²</u>
		910,09 m ²

Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt: rd. 910,00 m²

Großgaragengebäude

$$(8,10 + 6,60) / 2 * 17,55 = 128,99 \text{ m}^2$$

Bruttogrundfläche Großgaragengebäude gesamt: rd. 129,00 m²

2-geschossiges Garagengebäude (angerechnet wird nur das genehmigte Erdgeschoss)

$$\text{EG: } (10,25 * 10,40) / 2 * 6,40 = 66,08 \text{ m}^2$$

Bruttogrundfläche Garagengebäude gesamt: rd. 66,00 m²

Einzelgarage gem. tim.online.nrw.de: rd. 22,00 m²

Frintroper Str. 575a, Flurstück 121

Büro- und Lagergebäude

UG:	$17,00 * 11,00 =$	187,00 m ²
EG:	$17,00 * 11,00 =$	187,00 m ²
DG:	$\text{ca. } 8,00 * 11,00 =$	<u>88,00 m²</u>
		462,00 m ²

Bruttogrundfläche Büro- und Lagergebäude gesamt: rd. 462,00 m²

Gewerbehalle gem. tim.online.nrw.de

$$\text{Ca. } 12,00 * 30,00 = 360,00 \text{ m}^2$$

Bruttogrundfläche Gewerbehalle gesamt: **rd. 360,00 m²**

Garagegebäude (2 Garagen) gem. tim.online.nrw.de

$$\text{Ca. } 5,50 * 6,80 = 37,40 \text{ m}^2$$

Bruttogrundfläche Garagegebäude gesamt: **rd. 37,00 m²**

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohn- und Nutzflächen wurden überwiegend auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes ermittelt. Für die Bereiche, für welche kein Aufmaß erstellt werden konnte, wurden die Flächen anhand der vorliegenden Planunterlagen erstellt.

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

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.

Frintroper Str. 579, Flurstück 277

Mehrfamilienhaus

Büro UG rechts (gemäß Planunterlagen)

$$\text{Flur: } 1,625 * 1,31 + 7,27 * 1,82 = 15,36 \text{ m}^2$$

$$\text{WC/Dusche: } 1,51 * 3,51 = 5,30 \text{ m}^2$$

$$\text{Aktenraum: } 3,82 * 3,00 = 11,46 \text{ m}^2$$

$$\text{Aktenraum: } 3,33 * 3,00 = 9,90 \text{ m}^2$$

$$\text{Büro: } 3,50 * 5,22 = 18,27 \text{ m}^2$$

$$\text{Büro: } 4,81 * 3,97 = \underline{19,10 \text{ m}^2}$$

$$79,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Abzüglich 3\% Putzabschlag: } 79,39 * 0,97 = 77,00 \text{ m}^2$$

Nutzfläche Büro KG rechts gesamt: **rd. 77,00 m²**

Wohnung EG links

Flur:	$5,30 * 1,33 + 0,66 * 1,40 =$	7,97 m ²
Bad:	$3,53 * 1,43 - 0,89 * 0,34 =$	4,75 m ²
Küche:	$3,68 * 3,55 - 0,66 * 1,55 =$	12,04 m ²
Zimmer:	$5,04 * 3,49 =$	17,59 m ²
Zimmer:	$4,17 * 4,65 =$	19,39 m ²
Balkon:	$4,66 * 2,21 * 0,25 =$	<u>2,57 m²</u>
		64,31 m ²

Wohnfläche Wohnung EG links gesamt: rd. 64,00 m²

Wohnung EG mitte (gemäß Aufmaß Wohnung OG mitte)

Wohnung OG mitte:	=	32,39 m ²
Zzgl. 1 Zimmer:	$3,48 * 5,22 =$	<u>18,17 m²</u>
		50,56 m ²

Wohnfläche Wohnung EG mitte gesamt: rd. 51,00 m²

Wohnung EG rechts (spiegelbildlich zu EG links)

Flur:	wie EG links =	7,97 m ²
Bad:	wie EG links =	4,75 m ²
Küche:	wie EG links =	12,04 m ²
Zimmer:	wie EG links =	17,59 m ²
Zimmer:	wie EG links =	19,39 m ²
Balkon:	wie EG links =	<u>2,57 m²</u>
		64,31 m ²

Wohnfläche Wohnung EG rechts gesamt: rd. 64,00 m²

Wohnung OG links

Flur:	$5,35 * 1,31 =$	7,01 m ²
Bad:	$3,55 * 1,43 - 0,91 * 0,32 =$	4,79 m ²
Küche:	$3,53 * 3,70 =$	13,06 m ²
Zimmer:	$5,05 * 3,47 =$	17,52 m ²
Zimmer:	$4,18 * 4,62 =$	19,31 m ²
AB:	$1,62 * 1,14 =$	1,85 m ²

Flur:	$1,87 * 1,14 =$	2,13 m ²
Zimmer:	$3,48 * 3,94 =$	13,71 m ²
Balkon:	$1,40 * 4,62 * 0,25 =$	<u>1,62 m²</u>
		81,00 m ²
Wohnfläche Wohnung OG links gesamt:		rd. 81,00 m²

Wohnung OG mitte

Flur:	$1,76 * 2,79 - 0,79 * 0,33 =$	4,65 m ²
Bad:	$1,43 * 2,76 - 0,92 * 0,34 =$	3,67 m ²
Küche:	$1,23 * 3,37 =$	4,15 m ²
Zimmer:	$5,22 * 3,59 =$	18,74 m ²
Balkon:	$1,42 * 3,32 * 0,25 =$	<u>1,18 m²</u>
		32,39 m ²
Wohnfläche Wohnung OG mitte gesamt:		rd. 32,00 m²

Wohnung OG rechts

Wie Wohnung EG rechts:		64,31 m ²
Wohnfläche Wohnung OG rechts gesamt:		rd. 64,00 m²

Wohnung DG links

Flur:	$1,33 * 2,84 + 2,52 * 1,44 =$	7,41 m ²
Bad:	$2,73 * 1,44 - 0,93 * 0,31 - 0,92 * 1,44 / 2 =$	2,98 m ²
Küche:	$3,66 * 3,41 - 2,02 * 0,33 - 2,02 * 1,15 / 2 =$	10,65 m ²
Zimmer:	$3,47 * 5,17 - 0,38 * 0,31 - 3,47 * 0,71$ $- 3,47 * 1,15 / 2 =$	13,36 m ²
Zimmer:	$5,20 * 4,59 - 0,38 * 0,31 - 4,59 * 0,58$ $- 4,59 * 1,15 / 2 =$	18,45 m ²
AB:	$1,68 * 0,77 =$	1,29 m ²
Diele:	$1,97 * 0,77 + 0,99 * 0,28 =$	1,79 m ²
Zimmer:	$3,69 * 4,13 - 1,64 * 0,39 - 1,64 * 1,15 / 2 =$	<u>13,66 m²</u>
		69,49 m ²
Wohnfläche Wohnung DG links gesamt:		rd. 69,00 m²

Wohnung DG mitte / rechts

Flur:	$3,37 * 1,21 =$	4,08 m ²
Bad:	$1,45 * 3,16 - 0,78 * 0,33 - 1,45 * 1,07 / 2 =$	3,55 m ²
Küche:	$1,74 * 3,03 - 0,80 * 0,33 - 1,74 * 0,93 / 2 =$	4,20 m ²
Zimmer:	$3,72 * 5,02 - 1,67 * 0,39 - 1,67 * 1,15 / 2 =$	17,06 m ²
Zimmer:	$4,62 * 5,18 - 4,62 * 0,52 - 4,62 * 1,15 / 2 =$	<u>18,87m²</u>
		47,76 m ²
Wohnfläche Wohnung DG mitte/ rechts gesamt:		rd. 48,00 m²

Hobbyräume Dachgeschoss:**Hobbyräume DG rechts / vorne**

(gemäß Angabe der Ehefrau des Eigentümers): **rd. 35,00 m²**

Anmerkung: Die im **Dachgeschoss** befindlichen Räume sind nicht als Aufenthaltsräume zu werten. Der Nutzungswert, hier **Wertung als „Hobbyraum“**, dieser Räume ist nicht so hoch wie der Wohnraum gemäß Richtlinien zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien), die sich an bestehenden Rechtsprechungen zur Wohnflächenberechnung orientieren. Die Anrechnung bezüglich des Mietwertes für diese Flächen **zu 60 %**. Der Abzug wird jedoch **nicht in der Flächengröße sondern im Mietwert** vorgenommen, siehe unter **Ertragswertermittlung**.

Flächenaufstellungen Mehrfamilienhaus Frintroper Str. 579**Wohnflächen:**

Wohnung EG links:	rd. 64,00 m ²
Wohnung EG mitte:	rd. 51,00 m ²
Wohnung EG rechts:	rd. 64,00 m ²
Wohnung OG links:	rd. 81,00 m ²
Wohnung OG mitte:	rd. 32,00 m ²
Wohnung OG rechts:	rd. 64,00 m ²
Wohnung DG links:	rd. 69,00 m ²
Wohnung DG rechts/mitte:	<u>rd. 48,00 m²</u>

Gesamtwohnfläche: **rd. 473,00 m²**

Nutzflächen: Büro KG rechts: **rd. 77,00 m²**

Hobbyraumflächen: Hobbyräume DG rechts/vorne: **rd. 35,00 m²**

Frintroper Str. 575a, Flurstück 121**Büro- und Lagergebäude****Untergeschoss**

Raum:	$3,24 * 8,62 =$	27,93 m ²
Raum:	$3,23 * 1,04 =$	3,36 m ²
Raum:	$1,12 * 1,70 =$	1,90 m ²
Raum:	$3,30 * 2,50 =$	8,25 m ²
Raum:	$3,32 * 2,14 =$	7,10 m ²
Raum:	$3,30 * 4,65 =$	15,35 m ²
Raum:	$3,33 * 1,20 + 1,22 \text{ i. M. } * 0,91 =$	5,11 m ²
Raum:	$3,40 * 3,22 =$	10,95 m ²
Raum:	$6,39 * 3,97 - 0,41 * 0,77 - \text{ca. } 2,95 * 0,40 =$	23,87 m ²
Raum:	$3,00 * 3,13 =$	9,39 m ²
Raum:	$2,95 * 3,34 =$	10,12 m ²
Raum:	$\text{ca. } 4,00 * 3,40 =$	<u>13,60 m²</u>
		136,60 m ²
Nutzfläche Untergeschoss gesamt:		rd. 137,00 m²

Erdgeschoss

Flur:	$1,62 * 2,31 =$	3,74 m ²
Flur:	$3,24 * 3,10 =$	10,04 m ²
WC:	$3,32 * 1,44 =$	4,78 m ²
Büro:	$4,28 * 3,32 =$	14,21 m ²
Büro:	$2,89 * 3,26 =$	9,42 m ²
Büro:	$4,37 * 3,45 =$	15,08 m ²
Büro:	$4,02 * 3,32 - 0,44 * 0,98 + 2,24 * 1,38$ $+ 1,37 * 0,30 =$	16,42 m ²
Ausstellung:	$10,36 * 7,57 - 2,66 * 3,58 - 1,01 * 3,79$ $+ 0,85 * 3,20 + 2,80 * 0,73 =$	69,84 m ²
Teeküche:	$2,50 * 3,45 =$	<u>8,63 m²</u>
		152,16 m ²
Nutzfläche Erdgeschoss gesamt:		rd. 152,00 m²

Dachgeschoss

$$\begin{array}{l} \text{Diele:} \quad 2,29 * 3,28 - 1,14 * 2,29 * 0,5 \\ \quad \quad \quad - 1,07 * 2,29 * 0,5 = \quad \quad \quad 4,98 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Raum:} \quad 4,97 * 3,30 - 4,97 * 1,16 / 2 - 4,97 * 1,12 / 2 = \quad \underline{10,74 \text{ m}^2} \\ \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad 15,72 \text{ m}^2 \end{array}$$

Nutzfläche Dachgeschoss gesamt: rd. 16,00 m²

Flächenaufstellungen Büro- und Lagergebäude Frintroper Str. 575a**Nutzflächen Büro- und Lagergebäude:**

UG: rd. 137,00 m²

EG: rd. 152,00 m²

DG: rd. 16,00 m²

Nutzflächen gesamt: rd. 305,00 m²

Nutzfläche Lagerhalle, geschätzt: 360 m² BGF * 0,95 = 342, rd. 340,00 m²

(Angabe der Vertreterin des Miteigentümers: ca. 356 m²)

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktangepassungsfaktoren 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 Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

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.

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:



Flurstück 579

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. 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 17228 in Essen - Frintrop, Frintroper Straße 579, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

330,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Nutzungsart = Wohnbaufläche.

Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand = frei nach BauGB und KAG

Anzahl der Vollgeschosse = II - III

Grundstückstiefe = 40 m

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

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 300 bis 340 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone gewertet wird. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **330 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **330 €/m** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 herangezogen.

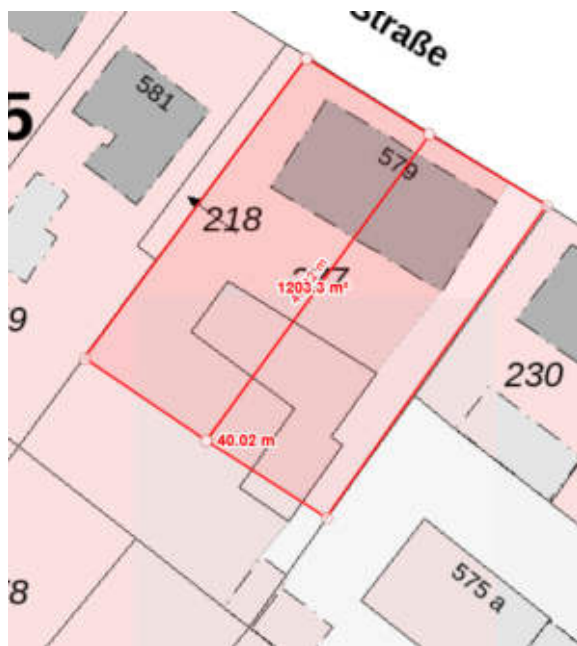
Aufteilung in Teilflächen

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

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

Teilfläche 1 bis 40m Tiefe

Die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m wurde mit ca. 1.200 m² ermittelt. Überschlägige Ermittlung der Fläche gem. Tim Online NRW:



Teilfläche 2: Hintere Grundstücksfläche jenseits der 40 m

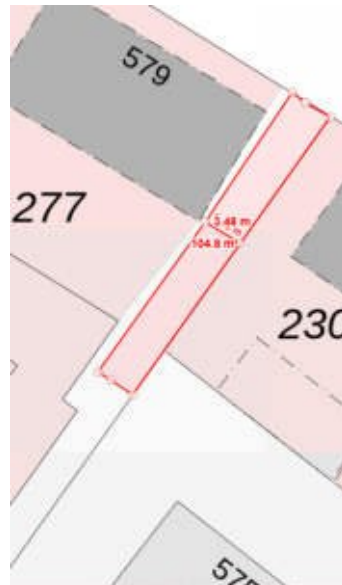
Die Restfläche des Grundstückes wurde wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße	1.619 m ²
Teilfläche 1	- <u>1.200 m²</u>
Teilfläche 2	419 m ²

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 mit **22 % des umgebenden Baulandwertes** angegeben wird bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 180 m². Es handelt sich dabei um die so genannten hausnahen Gartenflächen.

Die Hinterlandfläche wird als Garagenhof genutzt. Diese Nutzungsart wird zwischen 40 und 60 % des Bodenrichtwertes für Wohnbaulandfläche gewertet. Für diese Fläche von rd. 419 m² erfolgt ein Ansatz von 40 % des Wohnbaulandwertes aufgrund der Größe.

Ermittlung der Wertminderung durch das (Not-)Wegerecht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks:



Es handelt sich um eine Fläche von ca. 30 m Tiefe x 3,5 m Breite = **ca. 105 m²**.

Diese rd. 105 m² große Wegefläche darf nicht bebaut werden, was zunächst keinen Einfluss auf das zu bewertende Grundstück hat, da sich die Flächen außerhalb des Baufensters befinden. Außerdem wird die Zufahrtsfläche auch für das zu bewertende Grundstück benötigt, um die rückwärtigen Garagen zu befahren.

Jedoch ist der Einfluss dennoch erheblich, da über den an der südöstlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 277 verlaufenden Weg das mit einem Bürogebäude, Garagen sowie einer Gewerbehalle bebaute Grundstück Flurstück 121 erschlossen wird, wodurch eine deutliche Frequentierung gegeben ist.

Das Not-Wegerecht führt zu einer erhöhten Lärm- und Geruchsimmission aufgrund der durchfahrenden Fahrzeuge.

Zudem ist die Privatsphäre eingeschränkt, da keine alleinige Abgrenzung mit Einfriedung vorgenommen werden kann. Selbst bei Installation eines gemeinschaftlichen elektrischen Öffnungssystems ist die Sicherheit des zu bewertenden Grundstücks eingeschränkt, da die durchfahrenden Fahrzeuge nicht kontrolliert werden können.

Jedoch ist zu bedenken, dass für die Nutzung der eigenen Garagen zumindest zum Wenden der Fahrzeuge auch ein Teil von Flurstück 121 benötigt wird.

Sinnvoll ist demnach die Einräumung von gegenseitigen Wegerechten.

Flurstück 575a

Aufgrund der vorliegenden Nutzung (Tatsächliche und Nachfolgenutzung: Büroflächen = tertiäre Nutzung, Gewerbehalle = klassische Gewerbenutzung) ist das zu bewertende Grundstück nicht mit den Richtwerten (für Wohnnutzung) seiner Zone vergleichbar.

Es gibt zwei Bodenrichtwerte mit vergleichbarer Nutzung (tertiäre Nutzung und klassische Gewerbenutzung) in der Nähe. Diese sind wie folgt definiert:

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 80078 in Essen - Dellwig, Donnerstraße, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

200,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 80562 in Essen – Borbeck-Mitte, Heinrich-Brauns-Straße, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

105,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke variieren sehr stark.

Für klassische Gewerbeflächen liegen die Werte gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 in mäßigen bis guten Lagen zwischen 75 €/m² bis 120 €/m².

Für tertiäre Nutzungen ist die Spannbreite noch größer und variiert von ca. 165 €/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 durchmischtes Gebiet mit überwiegend Wohnbauungen.

Die niedrigeren Bodenrichtwerte (Richtwert ca. 200 €/m²) stellen kleine Gewerbegebiete mit überwiegender tertiärer Nutzung, jedoch auch Hallenbauungen dar, was dem zu bewertenden Grundstück entspricht.

Ein geringerer Abschlag von geschätzten 10 Prozent ist angemessen aufgrund der vielen Freiflächen und der großen Gewerbehalle.

Es wird von einem Basiswert von **180 €/m²** ausgegangen.

Berücksichtigung der Hinterliegereigenschaft

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück. Die Sichtbarkeit von der Straße aus ist somit eingeschränkt bezüglich Werbung und Auffindbarkeit.

Ein Abzug von 10 % ist gerechtfertigt.

$$180 * 0,90 = 162,00 \text{ €/m}^2$$

Erschließung

Wie schon auf Seite 71/72 beschrieben, ist ein Wegerecht für das zu bewertende Grundstück auf dem Nachbarflurstück 277 einzutragen. Die diesbezüglich beanspruchte Fläche beträgt ca. 105 m². Umgekehrt müsste auch der Nachbar für die Nutzung der eigenen Garagen zumindest zum Wenden der Fahrzeuge auch ein Teil von Flurstück 121 beanspruchen. Diese beanspruchte Fläche ist jedoch wesentlich kleiner, so dass sich die Wertbeeinflussungen nicht gegenseitig aufheben.

Es wird ein pauschaler Wertabzug von geschätzten **10.000 €** vorgenommen, um ein Wegerecht auf dem Nachbarflurstück erwirken zu können unter der Voraussetzung, dass auch der Nachbar ein Wegerecht an der westlichen Grundstücksgrenze erhält.

Anmerkung:

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

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 30.06.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$1.605 \text{ m}^2 * 162,00 \text{ €/m}^2 = 260.010,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Flurstück 121: **rd. 260.000,00 €**

Wertminderung für einzutragendes Wegerecht: **- 10.000,00 €**

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

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)

Rohertrag

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

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des qualifizierten Mietspiegels 2022 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, da der Mietspiegel 2022 nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt.

Bei Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohnnutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist aus Gründen der Modellkonformität grundsätzlich der Mietspiegel 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen zu verwenden.

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.

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 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 Ertrags-

wertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 %) bei 3,3 % bei einer Standardabweichung von 1,7. Für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20-80 %) wurde ein Liegenschaftszinssatz von 4,5 % bei einer Standardabweichung von 1,4 abgeleitet. Für gewerblich genutzte Gebäude liegen Liegenschaftszinssätze bei 4,9 % bei einer Standardabweichung von 2,3. Für Büro/Handel Immobilien bei 5,5 % bei einer Standardabweichung von 3,3.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

"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)."

Flurstück 277: Der Liegenschaftszinssatz wird mit **3,5 %** geschätzt (Mehrfamilienhaus). Flurstück 121: Der Liegenschaftszinssatz wird mit **4,5 %** geschätzt (Gewerbenutzung, eher mäßige Mieten, geringere Restnutzungsdauer).

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 fiktiver Instandsetzung und vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit 34 Jahren für das Mehrfamilienhaus auf Flurstück 277, 25 Jahren für die Garagen auf Flurstück 277, 31 Jahren für das Bürogebäude auf Flurstück 121, 20 Jahre für die Halle und 25 Jahre für die Garagen auf Flurstück 121 ermittelt. Für die Halle und die Garagen beträgt die Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre.

Als über die Erträge **gemittelte Restnutzungsdauer** ergeben sich folgende Werte:

33 Jahre für das bebaute Grundstück Flurstück 277 und

26 Jahre für das bebaute Grundstück Flurstück 121.

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.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung 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.

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.

3.3.1 Ausgangsdaten Flurstück 277

Wohnungen

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 (gem. Modell GAA Essen) herangezogen.

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

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

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr ca. 1962): **6,91 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 3 gem. Anlage Mietspiegel) * 1,00

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3:

EG links mit 64 m² * 0,97

EG mitte mit 51 m² * 1,00

EG rechts mit 64 m² * 0,97

1. OG links mit 81 m² * 0,98

1. OG mitte mit 32 m² * 1,12

1. OG rechts mit 64 m ²	* 0,97
DG links mit 69 m ²	* 0,97
DG rechts mit 48 m ²	* 1,01
DG Hobbyräume mit 35 m ²	* 1,10

Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4

EG links	* 0,99
EG mitte	* 0,99
EG rechts	* 0,99
1. OG links	* 0,99
1. OG mitte	* 0,99
1. OG rechts	* 0,99
DG links	* 1,00
DG rechts	* 0,99

Mietwerte:

EG links		
$6,91 \text{ €} * 1,00 * 0,97 * 1,03 = 6,90 \text{ €/m}^2$		rd. 6,90 €/m²
EG mitte		
$6,91 \text{ €} * 1,00 * 1,00 * 1,03 = 7,12 \text{ €/m}^2$		rd. 7,10 €/m²
EG rechts		
$6,91 \text{ €} * 1,00 * 0,97 * 1,03 = 6,90 \text{ €/m}^2$		rd. 6,90 €/m²
1.OG links		
$6,91 \text{ €} * 1,00 * 0,98 * 1,03 = 6,97 \text{ €/m}^2$		rd. 7,00 €/m²
1.OG mitte		
$6,91 \text{ €} * 1,00 * 1,12 * 1,10 = 8,51 \text{ €/m}^2$		rd. 8,50 €/m²
1.OG rechts		
$6,91 \text{ €} * 1,00 * 0,97 * 1,03 = 6,90 \text{ €/m}^2$		rd. 6,90 €/m²
DG links		
$6,91 \text{ €} * 1,00 * 0,97 * 0,95 = 6,37 \text{ €/m}^2$		rd. 6,40 €/m²
DG mitte/rechts		
$6,91 \text{ €} * 1,00 * 1,01 * 0,95 = 6,63 \text{ €/m}^2$		rd. 6,60 €/m²

Für die Räume im **Dachgeschoss (35 m² Hobbyräume mit Faktor 0,6):**

$6,91 \text{ €} * 1,00 * 1,10 * 0,95 = 7,22 \text{ €/m}^2 * 0,60 = 4,33 \text{ €/m}^2$	rd. 4,30 €/m²
--	---------------------------------

Die Büroräume im Kellergeschoss werden mit einem Mietzins von **4,00 €/m²** angesetzt.

Die ortsübliche Garagenmiete beträgt **50 € / Garagenstellplatz**. Diese Miete wird für die 3 Normgaragen im unteren Grundstücksbereich angesetzt. Außerdem auch für die Garage im oberen Bereich. Die 3 Garagen, die nachträglich aufgestockt wurden, werden nicht berücksichtigt, da hier Unsicherheiten bestehen, ob diese genehmigungsfähig wären, außerdem sind auch statische Überlegungen von Belang.

Das größere Garagengebäude hat eine deutliche Überhöhe. Hier werden für die 3 linken Stellplätze eine Miete von **65 € / Garagenstellplatz** in Ansatz gebracht.

Der rechte Einstellplatz geht in eine Lagerfläche über, die jedoch nur über diesen Einstellplatz erschließbar ist. Für den Einstellplatz incl. anschließender Lagerfläche werden **100 €** angesetzt. Dabei ist zu bedenken, dass die Großgaragen und tlw. auch die Garagen ebenfalls zu Lagerzwecken genutzt werden. Bei einer Größe von ca. 42 m² für die Fläche entspricht das 2,4 €/m².

Für die nicht genehmigten Baracken wird eine Miete für Außenstellplätze in Höhe von **25 € / Stellplatz** angesetzt.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		m ²	€/m ²	€/Monat
Wohnung EG links	64,00	6,90	441,60	5.299,20
Wohnung EG mitte	51,00	7,10	362,10	4.345,20
Wohnung EG rechts	64,00	6,90	441,60	5.299,20
Wohnung 1.OG links	81,00	7,00	567,00	6.804,00
Wohnung 1.OG mitte	32,00	8,50	272,00	3.264,00
Wohnung 1.OG rechts	64,00	6,90	441,60	5.299,20
Wohnung DG links	69,00	6,40	441,60	5.299,20
Wohnung DG mitte/rechts	48,00	6,60	316,80	3.801,60
Büro KG	77,00	4,00	308,00	3.696,00
Hobbyräume DG rechts	35,00	4,30	150,50	1.806,00
Garagen	4,00	50,00	200,00	2.400,00
Großgaragen	3,00	65,00	195,00	2.340,00
Garage incl. Lagerfläche	1,00	100,00	100,00	1.200,00
überdachte Stellplätze	2,00	25,00	50,00	600,00
gesamt				51.453,60

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

Aufstellung der tatsächlichen Mieten und Flächen nach Angabe der Vertreterin des Miteigentümers:

	m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Wohnung EG links	64,00	6,25	400,00	4.800,00
Wohnung EG mitte	51,00	5,39	275,00	3.300,00
Wohnung EG rechts	64,00	5,38	344,50	4.134,00
Wohnung 1.OG links	81,00	4,43	358,56	4.302,72
Wohnung 1.OG mitte	32,00	6,25	200,00	2.400,00
Wohnung 1.OG rechts	64,00	5,38	344,50	4.134,00
Wohnung DG links	69,00	6,09	420,00	5.040,00
Wohnung DG mitte/rechts	48,00		Leerstand	
Büro KG	77,00		Leerstand	
Hobbyräume DG rechts	35,00	5,00	175,00	2.100,00

Die Wohnungen sind unterhalb des ortsüblichen Niveaus vermietet.

Für eine Erhöhung ist § 558 BGB zu beachten. Bei Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf sich die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20% erhöhen (Kappungsgrenze), selbst wenn sie dann immer noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Für die vermieteten Wohnungen im EG links sowie im DG wird nach einer sofortigen rechtlich zulässigen Erhöhung eine Miete im ortsüblichen Bereich nahezu erreicht.

Nach einer rechtlich zulässigen Erhöhung erreichen jedoch die übrigen Mieten nicht das ortsübliche Niveau, so dass sich eine Mindermiete errechnet.

Die Wertminderung durch die vorhandene Mindermiete wurde mit **6.000 €** ermittelt.

Es wird gemäß Modell des GAA Essen von der marktüblichen Miete ausgegangen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandhaltungsrückstau in Höhe von - 70.000 €** sowie die **Mindermiete** in Höhe von **- 6.000 €** abgezogen und Wertminderung für ein einzutragendes **Wegerecht** in Höhe von **- 17.000 €**.

3.3.2 Ertragswert Flurstück 277

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt **51.453,60 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

351 €/ Wohnung/Einheit * 10 und 46 €/Stellplatz * 8 gem. GMB Essen
= - 3.878,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 €/m² Wohn- und Nutzfläche (585,00 m²) und 104 €/ Garage * 8
Und 26 €/ Stellplatz * 2 gem. GMB Essen = - 8.957,00 €

Mietausfallwagnis:

2,0 % der wohnbaulichen und 4,0 % der gewerblichen Erträge
gem. GMB Essen = - 1.175,95 €
- 14.010,95 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt: - 14.010,95 €

Jährlicher Reinertrag: 37.442,65 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

3,5 % * 451.000,00 € - 15.785,00 €

Ertrag des Mehrfamilienhauses mit Garagen 21.657,65 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 33 Jahre

Vervielfältiger * 19,39

bei 33 Jahren Restnutzungsdauer und 3,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 419.941,79 €

Bodenwert + 451.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 870.941,79 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Notwegerecht des Nachbarn - 17.000,00 €

(siehe Ausführungen auf Seite 71/72)

- Wertminderung wegen Mindermiete - 6.000,00 €

(siehe Ausführungen auf Seite 84)

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau - 70.000,00 €

(siehe Ausführungen auf Seite 50)

777.941,79 €

Ertragswert **rd. 778.000,00 €**

3.3.3 Ausgangsdaten Flurstück 121

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei gewerblichen Flächen 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 Büro- und Lagergebäude ist an eine Firma vermietet. Die tatsächliche Nutzung kann als nachhaltig gewertet werden.

Die Gewerbehalle ist laut Bauakten nicht genehmigt. Eine nachträgliche Genehmigung ist mit Unsicherheiten behaftet, so dass von Mieterträgen im Bereich von Großgaragen ausgegangen wird. Garagenflächenmieten liegen im Bereich von Mieten für geringwertige Lagerflächen.

Mietspannen div. Marktbeobachter:

Büroflächen

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.

Gewerbemietenspiegel Immopromeo 2025 für Essen:

Büroräume	
a) bevorzugte Bürolagen	10,00 bis 15,00 €
b) mittlere Bürolagen	7,00 bis 9,00 €
c) einfache Bürolagen	5,50 bis 6,50 €

RDM-Preisspiegel 2025 für Essen:Büromieten – Bestand

Netto-Kalmmieten in €/m ² Nutzfläche, monatlich* je nach Lage			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	→ 8,00	↗ 10,00	↘ 14,00

Mietspiegel IVD 2025 für Essen:

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

Die Büroflächen sind in die **einfache Bürolage** einzuordnen. Der Nutzungswert wird als mittel eingestuft. Hier liegen die ortsüblichen Mieten demnach innerhalb einer Spanne von 5,50 bis 8,00 €/m².

Aufgrund der vor beschriebenen Merkmale wird die durchschnittlich nachhaltig erzielbare Miete mit **6,00 €/ m²** geschätzt.

Lagerflächen

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

Immopromeo 2025 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.):

Altbauhallen eingeschossig:	3,00 € bis 3,50 €/m ²
Hallen bis 10 Jahre alt eingeschossig:	3,00 € bis 5,00 €/m ²
Hallen bis 5 Jahre alt eingeschossig:	5,00 € bis 6,00 €/m ²

Markbericht Industrial port 2022:

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

Siehe auch nachfolgende Einordnung des Marktberichtes:

Siehe auch nachfolgende Einordnung des Marktberichtes:

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

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

Median der Marktmieten für Essen (2022)

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

Für die Lagerflächen wird mit einem Mietzins in Höhe von **3,00 €/m²** Nutzfläche gerechnet.

Die ortsübliche Garagenmiete für eine Einzelgarage beträgt **50 € / Garagenstellplatz**.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Bürogebäude UG	137,00	3,00	411,00	4.932,00
Bürogebäude EG	152,00	6,00	912,00	10.944,00
Bürogebäude DG	16,00	3,00	48,00	576,00
Lagerflächen	340,00	3,00	1.020,00	12.240,00
Garagen	2,00	50,00	100,00	1.200,00
gesamt				29.892,00

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Sämtliche Flächen sind vermietet. Die Miete für das Bürogebäude beträgt lt. Angabe der Vertreterin des Miteigentümers: 1.070 € und liegt damit unterhalb des ortsüblichen Niveaus.

Die Hallenflächen sind für relative Mieten von 4,66 €/m² bis 5,21 €/m² vermietet. In diesem Fall können aufgrund der fehlenden Genehmigung nur Mieten im unteren Bereich einkalkuliert werden.

Für die Ertragswertberechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete im Sinne des § 18 Abs. 2 ImmoWertV anzusetzen.

3.3.4 Ertragswert Flurstück 121

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt **29.892,00 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

351 €/ Einheit * 4 und 46 €/Stellplatz * 2 gem. GMB Essen = - 1.496,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 €/m² Nutzfläche (305,00 m²) und 104 €/ Garage * 2
Und 4,15 €/ m² Hallenfläche (340,00 m²) gem. GMB Essen = - 5.828,00 €

Mietausfallwagnis:

4,0 % der gewerblichen Erträge gem. GMB Essen = - 1.195,68 €
- 8.519,68 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt: - 8.519,68 €

Jährlicher Reinertrag: 21.372,32 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

4,5 % * 260.000,00 € - 11.700,00 €

Ertrag des gewerblichen Objekts 9.672,32 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 26 Jahre

Vervielfältiger * 15,147

bei 26 Jahren Restnutzungsdauer und 4,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 146.506,63 €

Bodenwert + 260.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 406.506,63 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen einzutragendem Wegerecht - 10.000,00 €

(siehe Ausführungen auf Seite 71-74)

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau - 40.000,00 €

(siehe Ausführungen auf Seite 57/58)

356.506,63 €

Ertragswert **rd. 357.000,00 €**

3.4 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

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 objekt-spezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht be-rücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerk-mal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eck-grundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungs-recht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objekt-spezifische 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 Boden-richtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

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 ImmoWertV 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2025 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

3.4.1 Sachwert Flurstück 277**Mehrfamilienhaus**

Bruttogrundfläche	910,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),	735 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)	1,886
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,886	1.386,21 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 910,00 m ² x 1.386,21 €/m ²	1.261.451,10 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 34 Jahre Restwert: Herstellungswert = 1.261.451,10 € * 0,425	536.116,72 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 20.000,00 €
	556.116,72 €
Gebäudewert des Mehrfamilienhauses	rd. 556.000,00 €

Garagengebäude (Garagengebäude mit 3 Einstellplätzen sowie Einzelgarage)

Bruttogrundfläche	rd. 88,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100) nach Instandsetzung	245 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,886
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,886	462,07 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 88,00 m ² x 462,07 €/m ²	40.662,16 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 25 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,417	16.956,12 €
Gebäudewert Garagengebäude	rd. 17.000,00 €

Großgaragengebäude

Bruttogrundfläche	rd. 129,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	380 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,886
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,886	716,68 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 129,00 m ² x 716,68 €/m ²	92.451,72 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 25 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,417	38.552,37 €
Gebäudewert Großgaragen	rd. 38.500,00 €

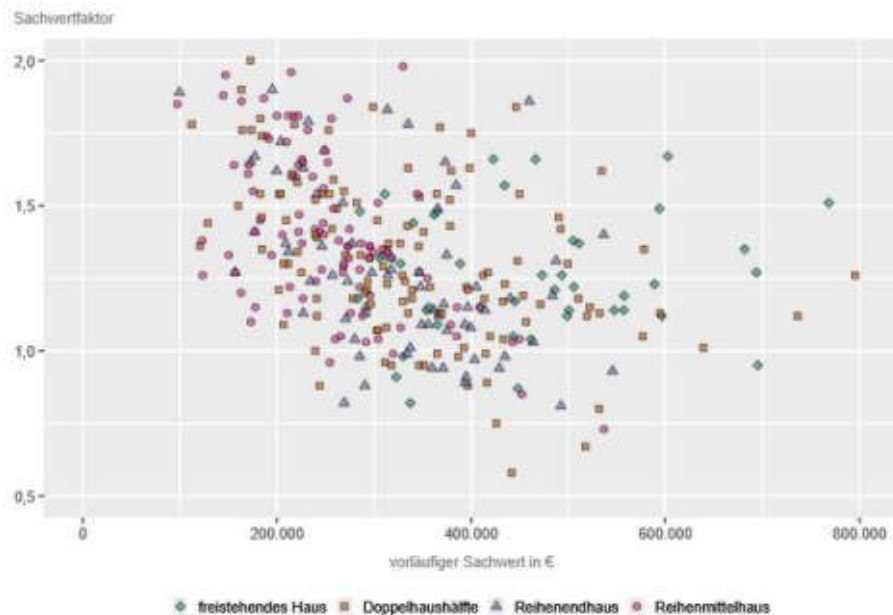
Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Mehrfamilienhaus	556.000,00 €
Gebäudewert Garagen	17.000,00 €
Gebäudewert Großgaragen	38.500,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	<u>+ 30.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	641.500,00 €
Bodenwert, insgesamt	<u>+ 451.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	1.092.500,00 €

Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihemittelhäuser bei 1,29 mit einer Standardabweichung von 0,24. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,29 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 €.

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke, Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser wurden nicht ermittelt. Die Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser liegen deutlich unterhalb der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Vorteile des Objektes sind die überschaubare Objektgröße sowie die Mieterschaft der vermieteten Wohnung bzw. Gewerbeeinheit.

Nachteile sind der Altzustand des Gebäudes und damit Unsicherheiten bezüglich der aufzubringenden Kosten zur Beseitigung des Erhaltungstaus. Das Gebäude hat noch keine regenerativen Energien als Energieträger miteinbezogen.

Der Sachwertfaktor wird mit 0,80 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $1.092.500,00 \text{ €} * 0,80$ 874.000,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- | | |
|---|----------------------|
| - Wertminderung wegen Notwegerecht des Nachbarn
(siehe Ausführungen auf Seite 71/72) | - 17.000,00 € |
| - Wertminderung wegen Mindermiete
(siehe Ausführungen auf Seite 84) | - 6.000,00 € |
| - Wertminderung wegen Instandhaltungsstau
(siehe Ausführungen auf Seite 50) | - <u>70.000,00 €</u> |
| | 781.000,00 € |

Marktangepasster Sachwert

rd. 781.000,00 €

3.4.2 Sachwert Flurstück 121**Büro- und Lagergebäude**

Bruttogrundfläche	462,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),	650 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)	1,886
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,886	1.225,90 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 462,00 m ² x 1.225,90 €/m ²	566.365,80 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 31 Jahre Restwert: Herstellungswert = 566.365,80 € * 0,3875	219.466,75 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 10.000,00 €
	229.466,75 €
Gebäudewert des Büro- und Lagergebäudes	rd. 229.500,00 €

Garagengebäude

Bruttogrundfläche	rd. 37,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100) nach Instandsetzung	245 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,886
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,886	462,07 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 37,00 m ² x 462,07 €/m ²	17.096,59 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 25 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,417	7.129,28 €
Gebäudewert Garagengebäude	rd. 7.000,00 €

Lagergebäude/Halle

Bruttogrundfläche	rd. 360,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	300 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,886
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,886	565,80 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 360,00 m ² x 565,80 €/m ²	203.688,00 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 20 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,333	67.896,00 €
Gebäudewert	rd. 68.000,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Lagerhalle mit Anbau	229.500,00 €
Gebäudewert Garagen	7.000,00 €
Gebäudewert Großgaragen	68.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 30.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	334.500,00 €
Bodenwert, insgesamt	+ 260.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	594.500,00 €

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 Logistikimmobilien in guter Gewerbelage liegen die Verkaufspreise erfahrungsgemäß im Bereich des vorläufigen Sachwertes bei guter Bausubstanz und funktional guten Raumzusammenhängen.

Das ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben, da es sich um Altbauten in tlw. einfacher Ausstattung handelt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und 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 Genehmigungszustand der Gebäude ist ein weiterer Unsicherheitsfaktor.

Es wurde davon ausgegangen, dass die laut Bauakte nicht genehmigte Lagerhalle zumindest als Einstellfläche für Pkws als Großgarage genehmigt werden könnte wie auch die beiden Einzelgaragen. Falls dies nicht der Fall ist, muss ggf. mit Rückbaukosten gerechnet werden.

Der Sachwertfaktor wird mit 0,70 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $594.500,00 \text{ €} * 0,70$ 416.150,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen einzutragendem Wegerecht (siehe Ausführungen auf Seite 71-74)	- 10.000,00 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (siehe Ausführungen auf Seite 57/58)	- <u>40.000,00 €</u>
	366.150,00 €

Marktangepasster Sachwert **rd. 366.000,00 €**

3.5 Ableitung der Verkehrswerte

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 277

Der Ertragswert wurde mit rd. 781.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 773.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 4.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren.

Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Marktanpassungsfaktor). Außerdem werden derartige Objekte vorwiegend aus Renditeüberlegungen gekauft.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 3/4 Gewichtung und 1/4 Gewichtung des Sachwertes **rd. 775.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück in Essen-Frintrop, bebaut an der Straße mit einem Mehrfamilienhaus und im rückwärtigen Bereich mit Garagen. Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1964 erstellt und umfasst insgesamt (laut Genehmigungszustand) 8 Wohnungen, ein Büro im KG und Hobbyflächen im DG. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf. Unter anderem sind die Fenster, die Dacheindeckung und die Elektrik alt, die Heizung erneuerungsbedürftig. Die Wohnungen befinden sich in einem überwiegend normalen Zustand, das Bad im OG links ist erneuerungsbedürftig.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten **70.000 €** vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Das Büro im KG, die Hobbyraumflächen im DG und 3 der Wohnungen konnten am Termin nicht besichtigt werden. Das Mehrfamilienhaus ist zum Großteil vermietet, nur das Büro und eine Wohnung im DG stehen leer. Die Wohnflächen wurden insgesamt mit 473 m² ermittelt, die Nutzflächen für das Büro mit 77 m² und die Hobbyraumflächen mit 35 m², insgesamt 585 m² Wohn- und Nutzfläche. Einige Wohnungen sind unterhalb des ortsüblichen Niveaus vermietet; es wurde eine Mindermiete in Höhe von – **6.000 €** von den Verfahrensergebnissen in Abzug gebracht.

Die im rückwärtigen Grundstücksbereich erstellten Garagen zeigen sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen. Insgesamt sind 11 Garagen vorhanden, davon jedoch nur 7 genehmigt. Allesamt sind vermietet. Für nachzuholende Genehmigungen fallen Kosten an.

Die Grundstücksgröße beträgt 1.619 m². Der Nachbar von Flurstück 121 benutzt zur Erschließung seines Grundstücks eine Wegefläche auf dem zu bewertenden Grundstück. Für diese Belastung wurde eine Wertminderung in Höhe von – **17.000 €** von den Verfahrensergebnissen in Abzug gebracht.

Der Verkehrswert für das mit einem **Mehrfamilienhaus und Garagen** bebaute Grundstück in **45359 Essen, Frintroper Str. 579**, Gemarkung Frintrop, Flur 15, Flurstück 277, Grundbuch von Frintrop Blatt 667, wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit gerundet

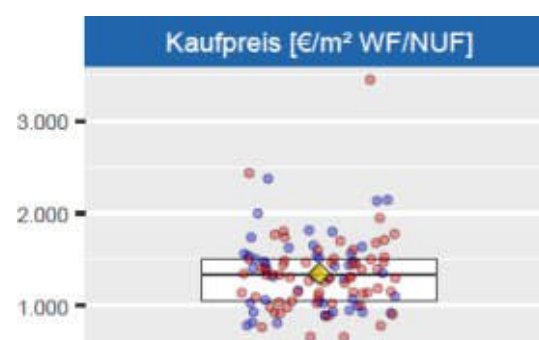
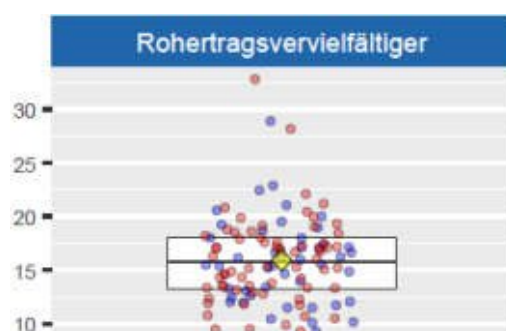
775.000,00 €

in Worten: siebenhundertfünfundsiebzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 15,1, rd. 1.320 €/m² bei 585 m² Wohn/Nutzfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 93.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 868.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 16,9, rd. 1.480 €/m² Wohnfläche).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Mehrfamilienhäuser, siehe Auszug aus dem GMB Essen 2025:



3.5.2 Verkehrswert Flurstück 121

Der Ertragswert wurde mit rd. 357.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 366.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 4.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren.

Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Marktanpassungsfaktor). Außerdem werden derartige Objekte vorwiegend aus Renditeüberlegungen gekauft.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 3/4 Gewichtung und 1/4 Gewichtung des Sachwertes **rd. 359.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein sogenanntes Hinterliegergrundstück in Essen-Frintrop, bebaut mit einem Büro- und Lagergebäude, einer Halle und Garagen. Das Grundstück wird über das Nachbarflurstück 277 erschlossen. Das Büro- und Lagergebäude wurde vermutlich nach 1962 errichtet und später erweitert. Das Gebäude zeigt sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen. Die Innenräume im Erdgeschoss wurden durch die Mieter modernisiert. Die Halle wurde vermutlich nach 1972 erstellt und in 3 Bereiche aufgeteilt. Es gibt keine Genehmigung in der Hausakte, so dass der Fortbestand der Halle nicht gesichert ist. Das Gebäude zeigt sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Garagen, für die ebenfalls keine Genehmigung vorliegt, zeigen sich in einem überwiegend guten Zustand. Sämtliche Bereiche der Gebäude sind vermietet. Die Nutzflächen des Büro- und Lagergebäudes wurden insgesamt mit 305 m² ermittelt, für die Halle mit ca. 340 m² (es lagen keine Pläne für die Halle vor). Die Grundstücksgröße beträgt 1.605 m².

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und -schäden wurde insgesamt mit geschätzten - **40.000 €** vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Flurstück 121 benutzt zur Erschließung seines Grundstücks eine Wegefläche auf dem zu Nachbarflurstück 277. Für ein einzutragendes Wegerecht wurde eine Wertminderung in Höhe von - **10.000 €** von den Verfahrensergebnissen in Abzug gebracht.

Der Verkehrswert für das mit einem **Büro- und Lagergebäude, einer Halle und Garagen** bebaute Grundstück in **45359 Essen, Frintroper Str. 575a**, Gemarkung Frintrop, Flur 15, Flurstück 121, Grundbuch von Frintrop Blatt 667, wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit gerundet

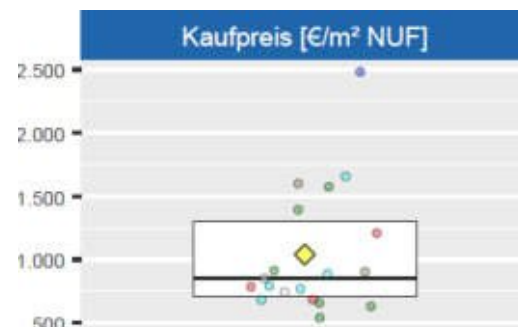
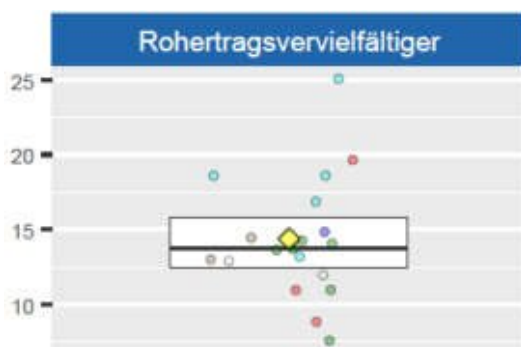
359.000,00 €

in Worten: dreihundertneunundfünfzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 12,0, rd. 560 €/m² bei 645 m² Nutzfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 50.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 409.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 13,7, rd. 630 €/m² Wohnfläche).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für gewerbliche Objekte, was den Rohertragsvervielfältiger anbelangt, siehe Auszug aus dem GMB Essen 2025. Bezüglich des Kaufpreises ist in erster Linie das Büro- und Lagergebäude ausschlaggebend. Bei 305 m² Nutzfläche und einem Durchschnittskaufpreis von 1.000 €/m² ergibt sich ein Wert von 305.000 € zuzüglich der Wert für die Garagen und die Halle mit einem eher gering anzusetzenden Wert.



Mülheim a.d. Ruhr, 08.10.2025

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

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).

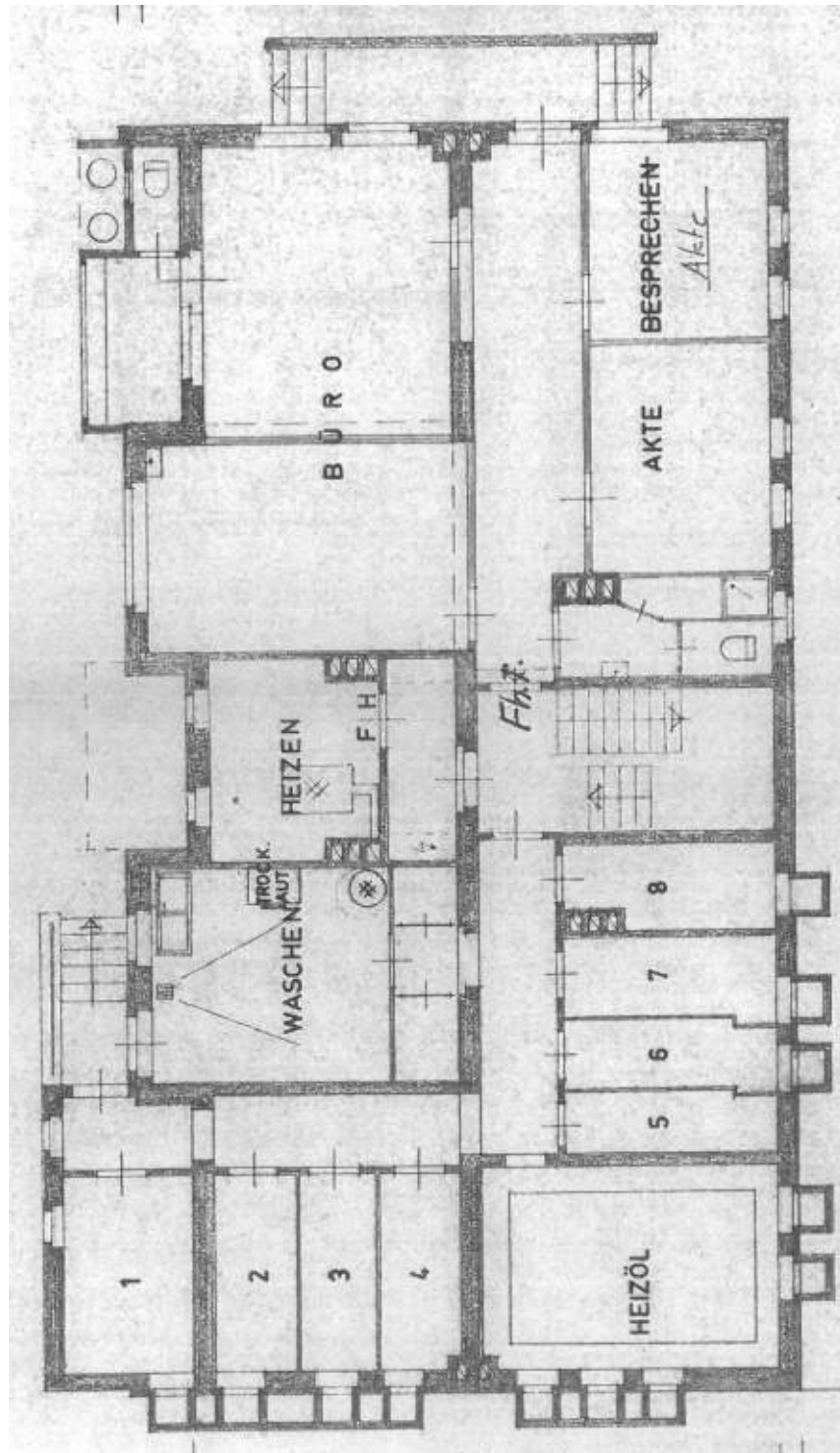
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

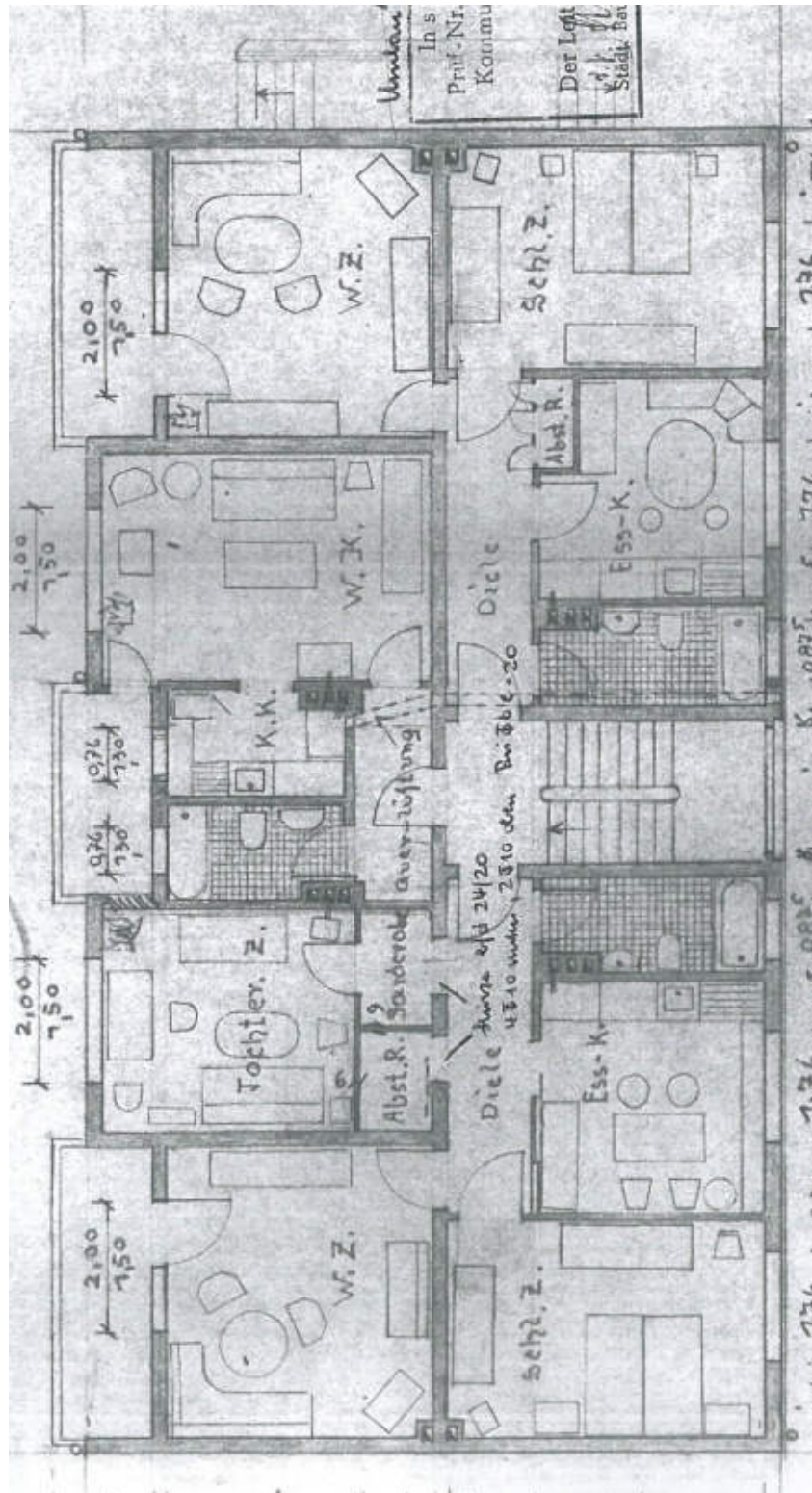
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

**Frintroper Str. 579, Flurstück 277****Mehrfamilienhaus Grundriss Kellergeschoss**

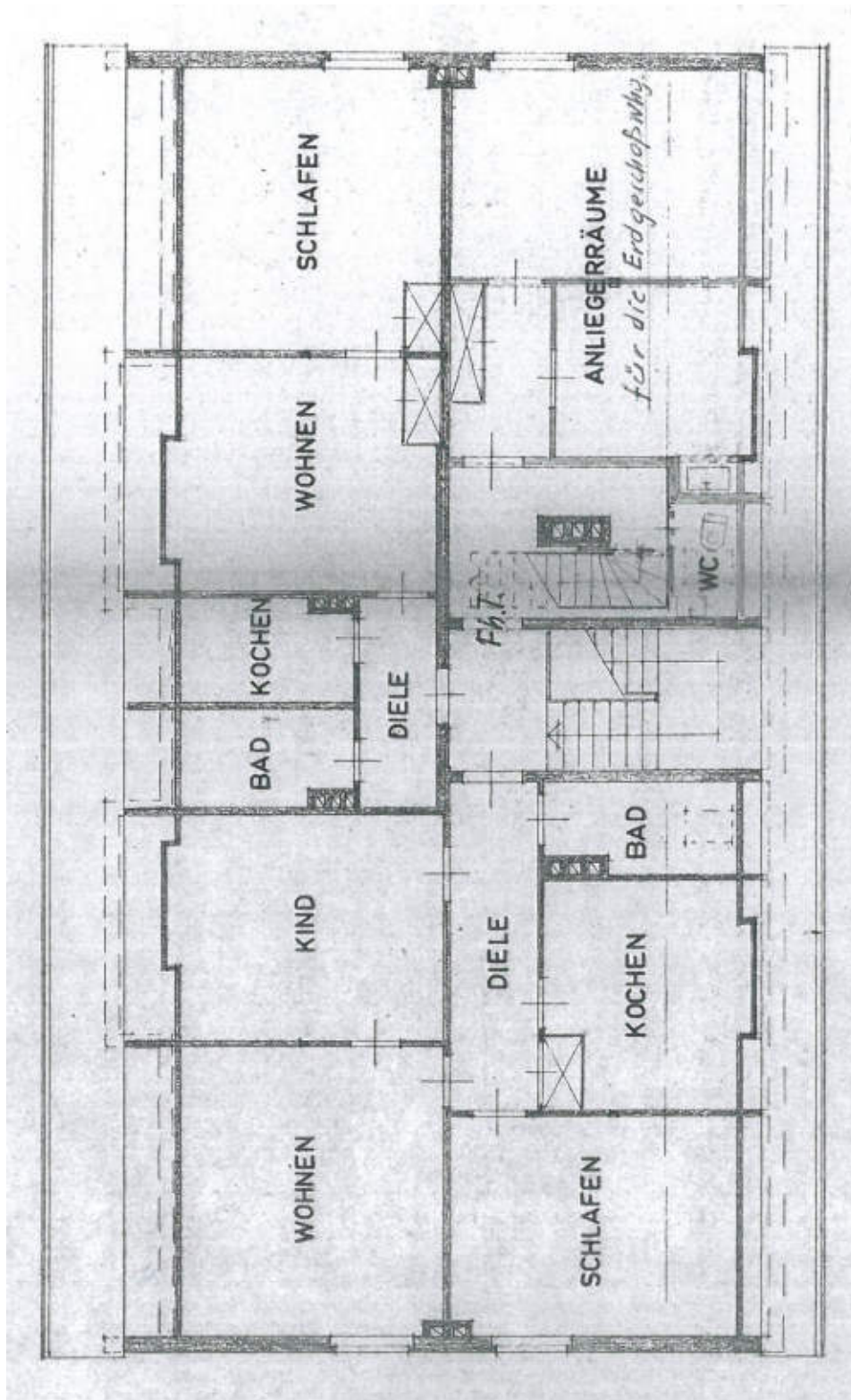
Anmerkung: Angeblich befindet sich im rechten Bereich eine Wohnung, welche am Ortstermin jedoch nicht besichtigt werden konnte. Genehmigt sind Büro- und Aktenräume mit WC und Bad.

Anlage 3

**Frintroper Str. 579, Flurstück 277****Mehrfamilienhaus Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss**

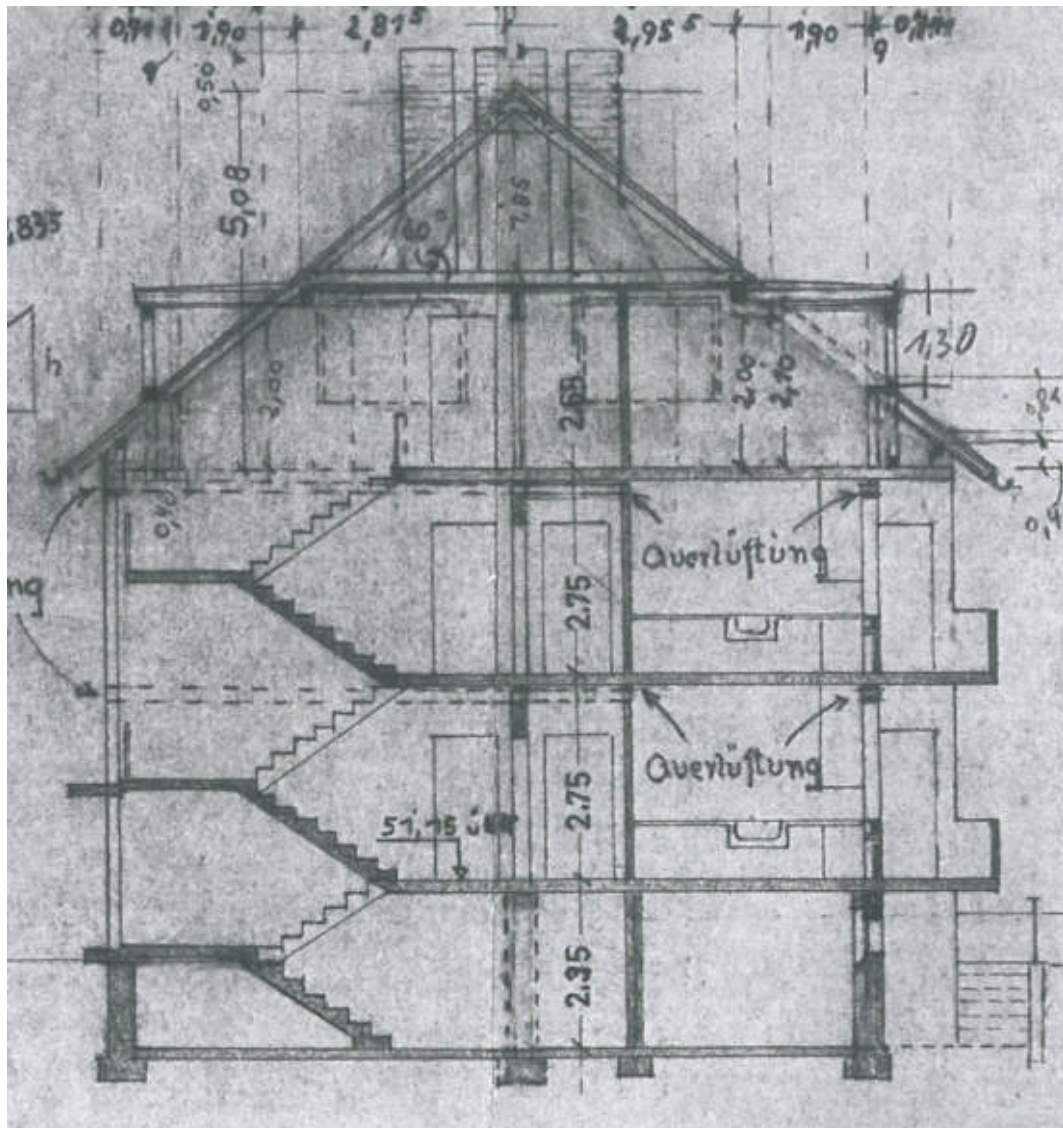
Anmerkung: Im Erdgeschoss besitzen die Wohnung links und die Wohnung in der Mitte jeweils 2 Zimmer.

Anlage 4

**Frintroper Str. 579, Flurstück 277****Mehrfamilienhaus Grundriss Dachgeschoss**

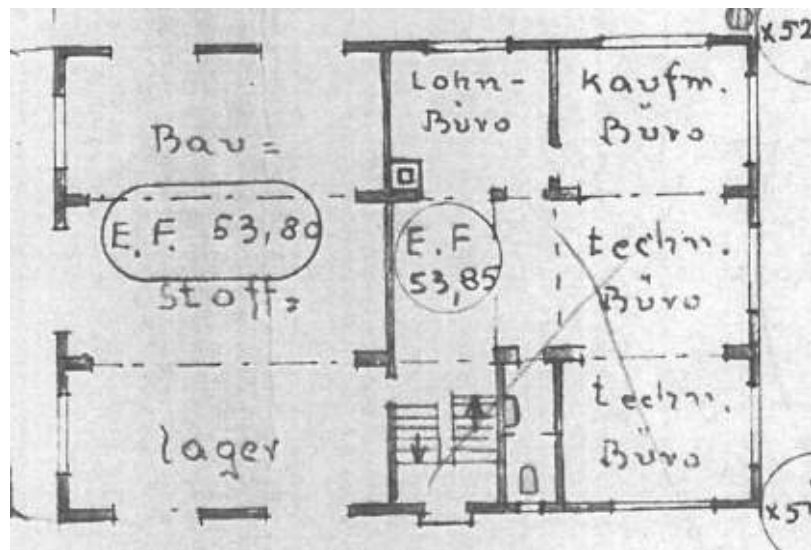
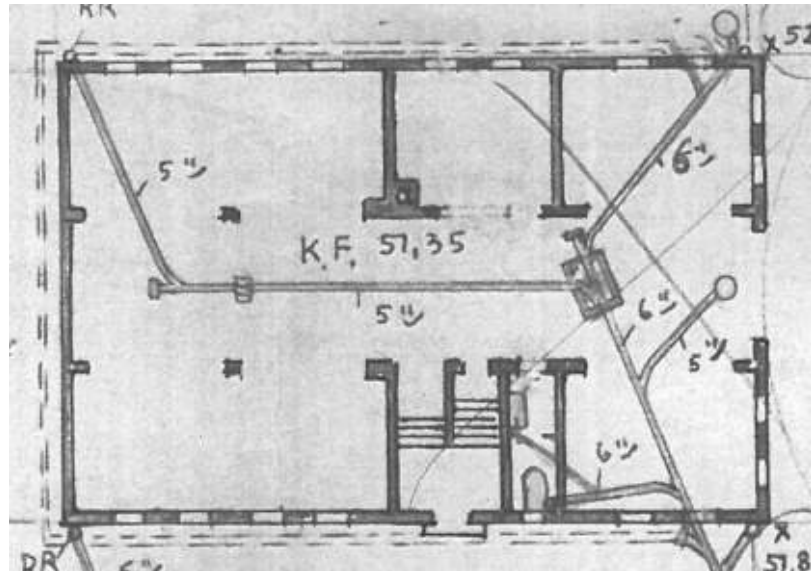
Anmerkung: Angeblich befindet sich im rechten Bereich eine kleine Wohnung, welche am Ortstermin jedoch nicht besichtigt werden konnte. Genehmigt sind Zubehörräume für die Erdgeschosswohnung.

Anlage 5



Frintroper Str. 579, Flurstück 277
Mehrfamilienhaus Gebäudeschnitt

Anlage 7

**Frintroper Str. 575a, Flurstück 121**

Büro- und Lagergebäude, Kellergeschoss und Erdgeschoss

Anmerkung: Dies sind die einzigen Planunterlagen, die in der Bauakte der Stadt Essen für das Büro- und Lagergebäude gefunden wurden. Die Aufteilung im Grundriss entspricht nicht genau der Aufteilung vor Ort.

Anlage 8

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

der oben angegebene Auskunftsereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Oberhausen“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alt-Oberhausen“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg (mining.steel@thyssenkrupp.com).

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

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

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

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsereich über dem Bewilligungsfeld „Methost“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1930er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Anlage 9

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 333:

Textliche Festsetzungen 333

Seite 1 von 1

Textlicher Teil

Die auf dem Baugrundstück für Gemeinbedarf zu errichtenden Gebäude müssen von den Baugrenzen einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Innerhalb der überbaubaren Flächen, die durch eine Baulinie, eine Baugrenze und die höchstzulässige Bebauungstiefe festgesetzt sind, ist die Stellung und Anordnung der Baukörper durch eine kurz gestrichelte Linie dargestellt und maßgebend.

Die beiderseits der "A-Straße" sowie die an der Ecke Breukelmannhof/"B-Straße" zu errichtenden Häuser müssen - entsprechend den gestrichelten Eintragungen - mit einer Ecke auf der Baugrenze stehen. Die Häuser zwischen der "A-Straße" und der "B- Straße" sind parallel zu der an der "C-Straße" festgesetzten Baulinie auszurichten. Die Häuser an der nördlichen Seite der "A-Straße" sind parallel zu der hier im östlichen Teil des Baublocks festgesetzten Baulinie auszurichten.

Die auf den Besitzungen Frintroper Straße Nr. 527 - Nr. 547 zu errichtenden Gebäude müssen mit einer Ecke, entsprechend den gestrichelten Eintragungen, auf der Baugrenze stehen. Die Häuser sind parallel zu den in den beiden Baublöcken durch vordere Baulinien festgesetzten Baukörper auszurichten.

Soweit die überbaubaren Flächen keine Angaben über die Stellung der Baukörper enthalten, ist die Frontstellung vorgeschrieben.

In den WS-Gebieten sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit einer max. Länge von 12 m bzw. 24 m zulässig. In den WR- und WA-Gebieten dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer max. Länge bis zu 32 m gebaut werden.

Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß mindestens 5,0 m betragen.

In den WR- bzw. WS-Gebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Trafostation zulässig.

Die von der Straßenseite abgewandten Grundstücksgrenzen dürfen nur mit offenen Einfriedigungen (Maschendraht oder Spriegelzaun) bis zu einer Höhe von 1,50 m versehen werden.

Kennzeichnung

Unter den im Verfahrensgebiet liegenden Flächen geht der Bergbau um.