

**Es handelt sich hier um die anonymisierte
Internetversion des Gutachtens.**

28.06.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 019/23



Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Nebengebäuden
und Garagen bebautes Grundstücke in
45327 Essen, **Gelsenkirchener Str. 308**,
Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstücke 253, 254,
Grundbuch von Katernberg Blatt 761

Verkehrswert bei Gesamtveräußerung

Flurstücke 253 und 254: 170.000,00 Euro

Einzelverkehrswerte (fiktiv für das Zwangsversteigerungsverfahren)

Verkehrswert, fiktiv: Flurstück 253: 163.000,00 Euro

Verkehrswert, fiktiv: Flurstück 254: 1,00 Euro symbolischer Wert

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 14.06.2024

Anmerkung 1: Zur Thematik der Einzel-, bzw. Gesamtveräußerung siehe Seite 4 des Gutachtens.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
C. Vorbemerkungen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	20
2.1 Fotoreportage	23
2.2 Ausführung und Ausstattung	32
2.3 Massen und Flächen	46
3. Verkehrswertermittlung	52
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	52
3.2 Bodenwertermittlung	56
3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes	57
3.3. Besonderes Liquidationsverfahren	62
3.3.1 Besonderer Liquidationswert	63
3.4 Ableitung der Verkehrswerte	67
3.4.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstück 253 und 254	67
3.4.2 Verkehrswert Flurstück 254	68
3.5.3 Verkehrswert Flurstück 253	69

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus den Planvarianten des neuen Bebauungsplans, Auszug aus dem Umlegungsbeschluss.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 21.05.2024, Geschäftsnr. 183 K 019/23:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Grundstücke

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Katernberg Blatt 761

lfd. Nr. 4 BV: Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 253, Gebäude- und Freifläche, Gelsenkirchener Str. 308, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Größe: 23,02 a,

lfd. Nr. 5 BV: Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 254, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Gelsenkirchener Str. 308, Größe: 0,30 a, Eigentümer: xxx,

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

Das Gutachten soll den Wert jedes der Grundstücke gesondert ausweisen.

Es wird insoweit auf das Vorverfahren 180 K 7/21 verwiesen“

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 08.07.2021 aus GA Höffmann-Dodel 180 K 007/21 und Aktualisierung über die Internetseite der Stadt Essen.
 - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 26.07.2021 aus GA Höffmann-Dodel 180 K 007/21.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 05.07.2021 aus GA Höffmann-Dodel 180 K 007/21.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.07.2021 aus GA Höffmann-Dodel 180 K 007/21.
 - 1.5 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 vom 30.08.2023.
 - 1.7 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
 - 1.8 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand und telefonische Rücksprache mit dem Planungsamt am 25.06.2024.
 - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.

- 1.10 Planunterlagen aus G GA Höffmann-Dodel 180 K 007/21.
- 1.11 Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.

2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 14.06.2024.
Teilnehmer:
xxx, Eigentümer
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel
 - 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.
Am Ortstermin konnten die Außenanlagen, der nicht vermietete Bereich des Erdgeschosses im Hauptgebäude, Treppenhaus und Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss besichtigt werden. Die vermieteten Garagen und Lagerbereiche waren am Termin nicht zugänglich, folglich können keine Aussagen über den Zustand gemacht werden. Des Weiteren konnten aufgrund des baufälligen und somit einsturzgefährdeten Zustands das traufständige und das giebelständige Gebäude nicht besichtigt werden.

3. Eigentümer:
xxx.

4. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 14.05.2024, festgelegt.

5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 81 Seiten. Hierin sind 11 Anlagen mit 12 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

C. Vorbemerkungen

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 63 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann gemäß § 63 Abs. 2 auch gemeinsam ausgebaut werden.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um eine **wirtschaftliche Einheit**. Das kleine Flurstück 254 ist nur 30 m² groß und mit der Einfriedungsmauer des bebauten Flurstücks 253 überbaut. Einzelnen hat dieses Flurstück nur einen symbolischen Wert von 1 €. Aus diesen Gründen erfolgt die Bewertung sowohl als Einzelgrundstücke wie auch als **Gesamtbewertung**.

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-Katernberg, nahe der Grenze zu Gelsenkirchen. Katernberg gehört zu den nord-östlichen Stadtteilen von Essen und zählt ca. 23.500 Einwohner. Städtebaulich ist der Stadtteil vor allem durch den Bergbau geprägt und weist heute einen hohen Anteil an Mietwohnungen auf. Ehemalige Bergbauflächen werden zunehmend für Einfamilienhausbebauungen erschlossen und viele der ehemaligen Zechenhäuser wurden saniert. Viele Bewohner haben einen Migrationshintergrund.
- Der ehemalige Industriekomplex Zeche Zollverein wurde von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannt und bildet einen neuen Kulturstandort in Katernberg, der den Stadtteil in den letzten Jahren positiv beeinflusst hat. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist Katernberg gut angeschlossen durch eine Straßenbahn- und mehrere Buslinien. Zentrale Haltestelle ist der *Katernberger Markt*, wo sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden. Die Vielfalt exotischer Geschäftsnamen zeugt von der Internationalität des Stadtteils. Über den *Bahnhof Essen-Katernberg-Süd* sind die Essener und die Gelsenkirchener Innenstadt erreichbar.
- Die Entfernung von dem zu bewertenden Objekt bis zum Ortskern von Essen beträgt ca. 6 km, bzw. zum Hauptbahnhof ca. 6,8 km in südwestlicher Richtung. Das Stadtteilzentrum von Essen-Katernberg (Katernberger Markt) ist in ca. 700 m erreichbar. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Nordwesten in ca. 4 km an der Auffahrt Essen-Heßler zur A 42.
- Wohn- bzw. Geschäftslage: Einfache Wohnlage, Lage 1 (Faktor 0,94) gemäß Mietspiegel der Stadt Essen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteilzentrum von Essen-Katernberg zu finden. In der ca. 700 m entfernten *Katernberger Straße* befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Apotheken, Drogeriemärkte etc.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem gemischt genutzten Gebäude, mehreren Nebengebäuden sowie Garagen bebaut.

Gegenüber in der Straße, nach Norden, befinden sich zweigeschossige Wohnhäuser in überwiegend geschlossener Bauweise. Südlich des zu bewertenden Grundstücks liegen Parkplatz- und Grünflächen entlang der Straße, die im Anschluss von der Bahntrasse durchkreuzt werden.

Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, abgesehen vom ehemaligen Sportgelände Lindenbruch.

Siehe Auszug aus Wikipedia.de:

Das Stadion Am Lindenbruch wurde im Jahre 1931 erbaut und war die Heimspielstätte der Sportfreunde Katernberg. Es wurde von der Bevölkerung aus dem Umfeld der Zeche Zollverein erbaut. Im Jahre 1947 gehörten die Sportfreunde Katernberg zu den Gründungsmitgliedern der seinerzeit erstklassigen Oberliga West und wurden in der Saison 1947/48 auf Anhieb Vizemeister. Zur folgenden Saison 1948/49 erhielt das Stadion eine Spielfläche aus Naturrasen und wurde auf 25.000 Plätze ausgebaut.

Im Jahre 1982 übernahm es die Stadt Essen. Der Naturrasen wurde zwischenzeitlich wieder durch einen Ascheplatz ersetzt.

Am 26. Mai 2018 wurde der Spielbetrieb im Stadion Am Lindenbruch eingestellt; seitdem verfällt das Gelände.

Immissionen:

Bei der *Gelsenkirchener Straße* handelt es sich um eine stark befahrende Hauptverkehrsstraße, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Des Weiteren verläuft die Bahnlinie in der Nähe, südlich des Objekts.

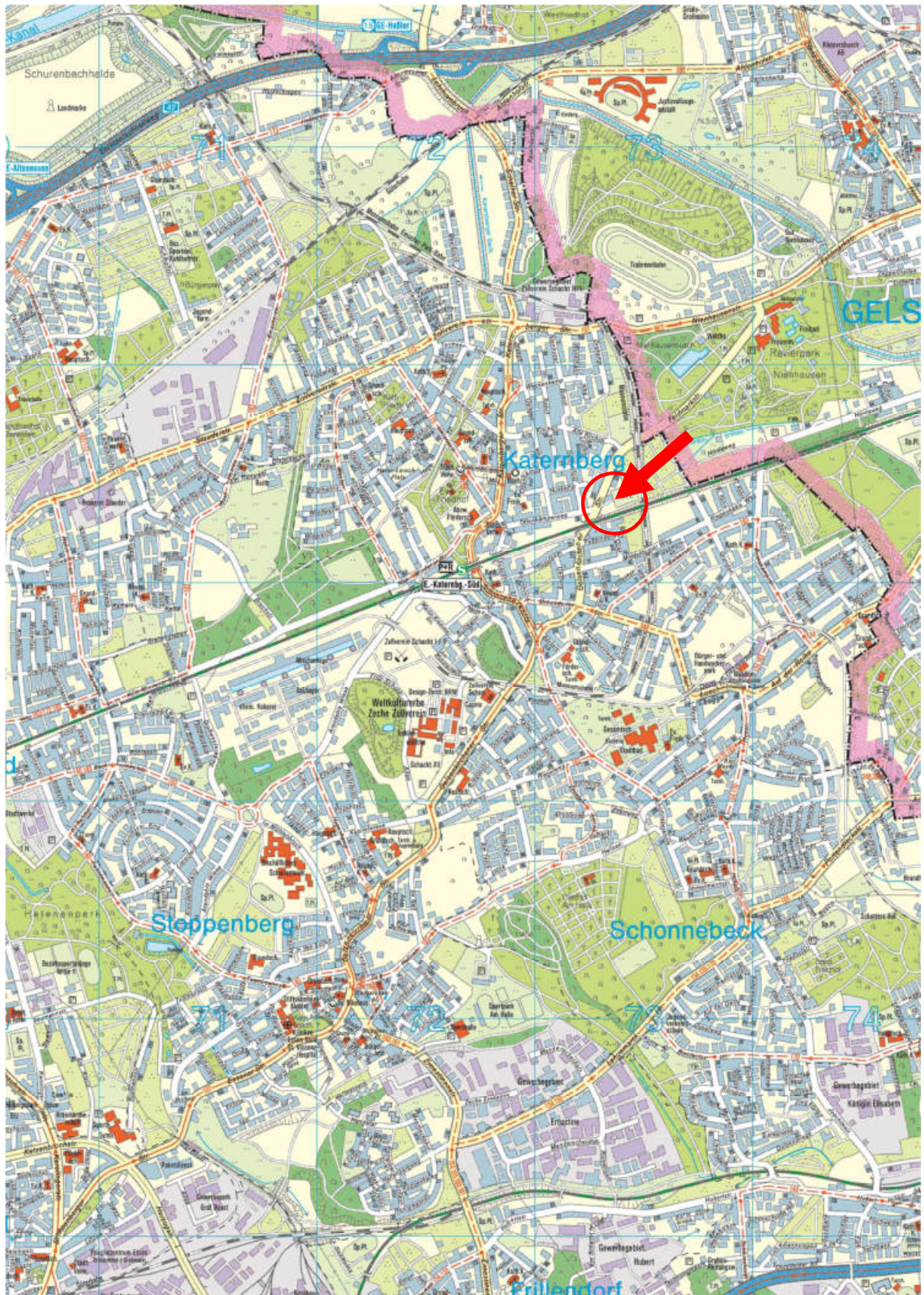
Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung

gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel ≥ 70 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden an der Gelsenkirchener Straße und $\geq 55 - 65$ dB(A) an der südöstlichen Seite. Für den Bahnlärm 24 Stunden beträgt der mittlere Lärmpegel ≥ 70 dB(A) an der südöstlichen Seite und $\geq 60 - 65$ dB(A) an der Gelsenkirchener Straße. Von den höheren Werten sind vor allem die Straßenfassaden betroffen.

XXXXXXXXXX

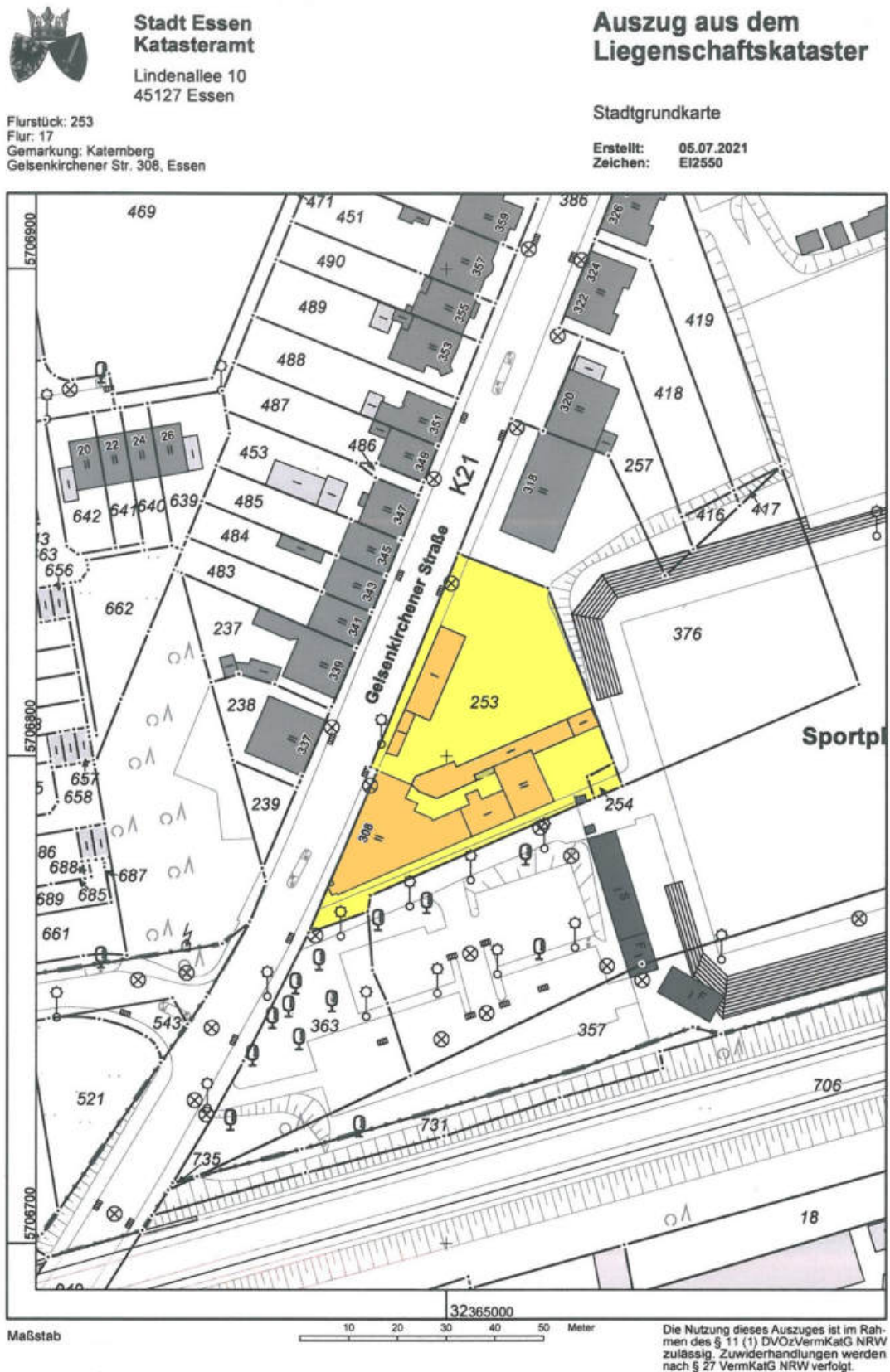


Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen- Katernberg eingefügt.



1.2 Gestalt und Form

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



Flurstück 253

Länge der Straßenfront:	Ca. 83,00 m zur <i>Gelsenkirchener Straße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 62,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 43,0 m.
Grundstücksgröße:	2.302 m ² .
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, dreiecksähnlich.

Flurstück 254

Mittlere Breite:	Ca. 5,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 6,00 m.
Grundstücksgröße:	30 m ² .
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Gelsenkirchener Straße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Gelsenkirchener Straße</i> : Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der Straße zu beiden Seiten.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfront zur Straße <i>Gelsenkirchener Str. 308</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht vor. Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus. <i>Anmerkung</i> : Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgabenänderungsgesetz 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, Strom, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein 1- bis 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbauten, welche den südlichen und südöstlichen Grundstücksbereich einnehmen. Des Weiteren sind im mittleren, bzw. nördlichen Grundstücksbereich noch Garagen und Schuppen vorhanden. Das Hauptgebäude wurde zur Gelsenkirchener Straße direkt an den öffentlichen Verkehrsraum grenzend errichtet. Direkt im Anschluss nach Norden verspringt die Grundstücksgrenze, so dass ein Teilbereich innerhalb der Gehwegsfläche liegt. Die Grenzmauer dagegen liegt in der Gebäudeflucht.

An der südöstlichen Grundstücksseite wurde die Bebauung zurückversetzt zur Grenze errichtet. Der davor befindliche unbebaute Grundstücksstreifen grenzt ohne Abgrenzung an die Zufahrtsfläche zum ehemaligen Stadion Lindenbruch.

Nördlich und nordöstlich grenzt das Sportgelände Lindenbruch an, welches bis zur Gelsenkirchener Straße reicht, wo es mit einem Wohnhaus bebaut ist. Den Großteil des Grundstücks bildet das Flurstück 253, das kleine Flurstück 254 ergänzt die östliche Ecke und ist unbebaut bzw. mit der Grenzmauer überbaut.

Anmerkung:

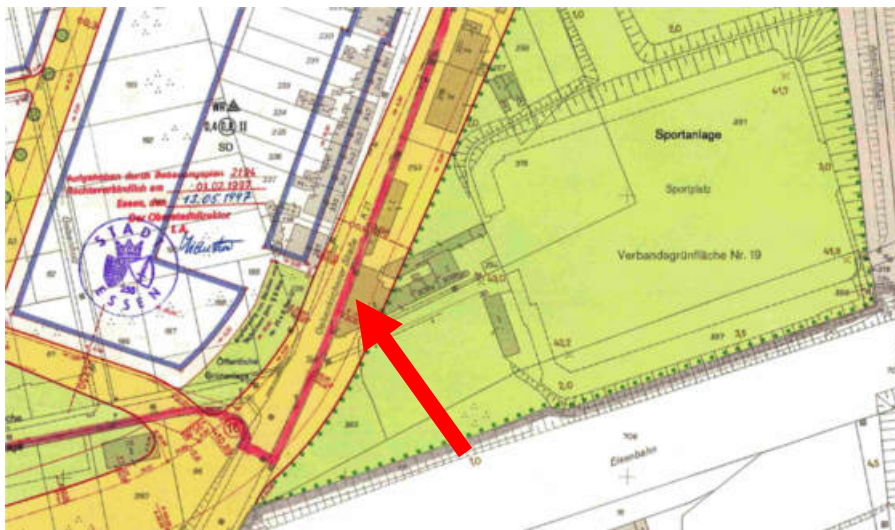
Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Katernberg Blatt 761 bestehen neben den Zwangsversteigerungsvermerken keine Eintragungen. Anmerkung: Im aktuellen Grundbuch soll der Umlegungsbeschluss bereits eingetragen sein, sh. auch Seite 18.
Anmerkung Abteilung III:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des Grundstücks keine Eintragung.
Bergbau:	Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein III“ und über auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die MAN SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben im Anhang, Anlage 9.
Anmerkung:	Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. 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.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.04.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/79: „Katernberg Nord-Ost“ mit den Festsetzungen:
Öffentliche Verkehrsfläche, Verbandsgrünfläche etc.
Die bestehende Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück wurde vor Erstellung des Bebauungsplanes errichtet und genießt somit Bestandsschutz.
Die Beurteilung richtet sich zunächst nach § 30 BauGB.
Auszug aus dem Bebauungsplan:



Nach diesem (noch rechtskräftigen) Bebauungsplan aus dem Jahre 1979 wurde der südöstliche Grundstücksbereich des zu bewertenden Grundstücks als Grünfläche ausgewiesen. Sie sollte der Sportanlage, Sportplatz Lindenbruch, als Erweiterungsfläche dienen. Somit handelt es sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan um eine öffentliche Grünfläche. Sie ist außerdem als Verbandsgrünfläche ausgewiesen. Der westliche Bereich des Grundstücks wurde als Verkehrsfläche ausgewiesen und sollte einer Straßenverbreiterung der Gelsenkirchener Straße dienen. Somit hatte der Bodenwert des Grundstücks nur einen Wert im Bereich von öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen.

Es wurde jedoch bereits ein neuer Bebauungsplan aufgestellt:

Bebauungsplan Nr. 01/17, Gelsenkirchener Str. (ehem. Sportanlage Lindenbruch)"

Der Bebauungsplan befindet sich zurzeit im Status der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit

- (1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

§ 4 BauGB Beteiligung der Behörden

- (1) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Das Planungsgebiet betrifft die Sportplätze und die daran anschließenden Bauungen, sh. Nachfolgendes Luftbild zum Plangebiet mit Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks:



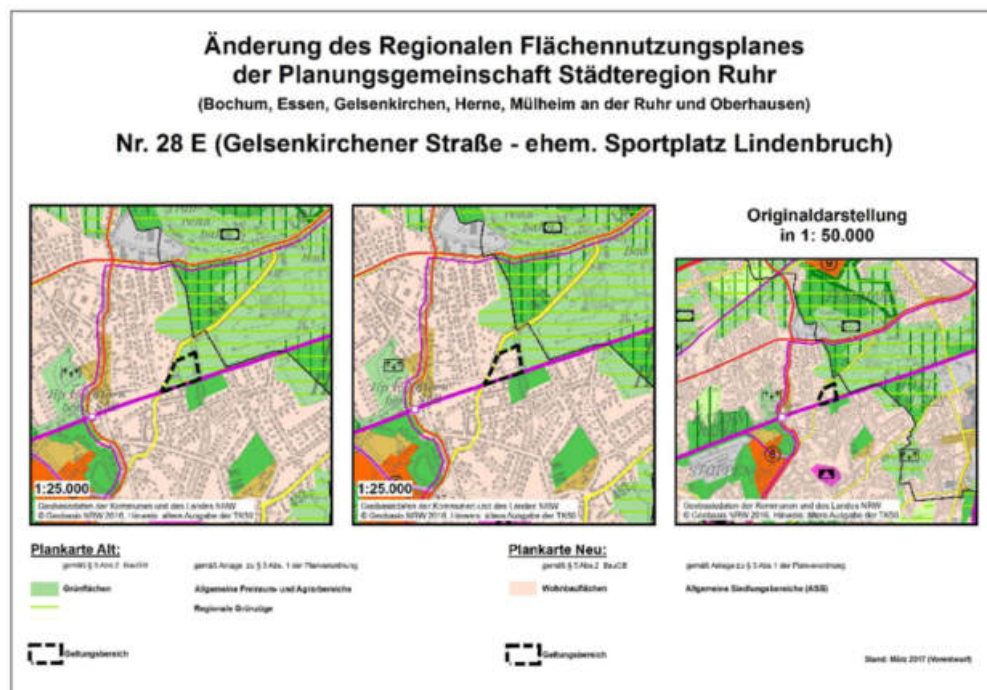
Siehe Auszüge aus Begründung* einschließlich Umweltberichtsentswurf vom 18.07.2019:

Das vorrangige Planungsziel ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen gemischten Wohngebietes mit etwa 110 bis 140 Wohneinheiten. Dabei soll im Geschosswohnungsbau ein Anteil von rund 30 Prozent der geplanten Wohnflächen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden. Innerhalb des Geschosswohnungsbaus wird eine in etwa gleiche Verteilung von Eigentumswohnungen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen angestrebt.

Flächennutzungsplan:

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) stellt den Planbereich als „Grünfläche“ dar. Das Planungsziel Wohnen kann nicht aus den Darstellungen des GFNP abgeleitet werden, sodass eine Änderung des GFNP notwendig wird. **Das Verfahren zur Änderung des GFNP wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt.** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat bereits in der Zeit vom 8.11.2017 bis zum 8.12.2017 stattgefunden. Das Plangebiet liegt im Verfahrensgebiet des seit dem 18.04.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 04/79 „Katernberg Nord -Ost“. Der Bebauungsplan setzt überwiegend eine „öffentliche Grünfläche“ fest, im nördlichen Teil mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und im Süden mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“. Das Plangebiet ist Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 19. Der westliche Bereich einschließlich der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung ist in Verbindung mit der Gelsenkirchener Straße als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Der planungsrechtlich gesicherte Ausbau der Gelsenkirchener Straße ist bis heute nicht umgesetzt worden. Da auch künftig eine Umsetzung nicht zu erwarten ist, ist eine Anpassung des Planungsrechts im Zuge des Verfahrens angezeigt.

Sh. Auszug zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans:



Siehe auch Auszug aus den Planungsvarianten in der Anlage 10.

Weitere Auszüge zu den bevorstehenden Planungsmaßnahmen:

„Das geltende Planungsrecht führt auch dazu, dass die gesamte vorhandene Bebauung auf der östlichen Seite der Gelsenkirchener Straße planungsrechtlich nicht gesichert ist. Da die im heutigen Bebauungsplan festgesetzte Verbreiterung der Gelsenkirchener Str. nicht mehr erforderlich ist, kann die vorhandene Bebauung zukünftig weitestgehend planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich das **Gebäude Gelsenkirchener Str. 308 wird auch aufgrund des schlechten baulichen Zustandes überplant.**

Auswirkungen der Planung

Stadtentwicklung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein dauerhaftes Baurecht für die Bestandsbebauung südlich der Gelsenkirchener Straße geschaffen und die Belastungen der Anwohner durch den Betrieb der Sportanlage (Lärm, Staub) entfallen.

Der Wegfall der Sportanlage ist mit den Nutzern abgestimmt und durch die Ertüchtigung der Ersatzsportanlage Meerbruchstraße mit Kunstrasen kompensiert worden.

Die überwiegende Fläche ist heute als Hartplatz ausgebaut und hat damit für Flora und Fauna keine Funktion. Durch die Planung wird sich der heutige Versiegelungsgrad erheblich reduzieren, was positive Auswirkungen für Flora und Fauna in diesem Bereich haben wird.

Wohnungsangebot

Durch die Planung einer Lärmschutzwand in Verbindung mit einer entsprechenden Anordnung der Wohngebäude kann sichergestellt werden, dass eine verträgliche Wohnnutzung möglich ist. Die Planung leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen im Einzugsbereich des Stadtteils Katernberg.

Verkehr

Die Planung erzeugt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das über die Gelsenkirchener Straße im Straßennetz aufgenommen werden muss. Dementsprechend werden diese Auswirkungen im weiteren Verfahren eingehend untersucht und bewertet.

Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in städtischem Eigentum. Lediglich mit den Eigentümern **der Grundstücke Gelsenkirchener Straße 308** und Gelsenkirchener Straße 318 sind **Maßnahmen zur Bodenordnung** erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 01/17 „Gelsenkirchener Straße (ehem. Sportanlage Lindenbruch)“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. **Insbesondere werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04/79 „Katernberg Nord-Ost“ ersetzt**, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/17 „Gelsenkirchener Straße (ehem. Sportanlage Lindenbruch)“ betreffen.“

Aus den vorstehenden Darstellungen ist eindeutig zu erkennen, dass das zu bewertende Grundstück mit Durchsetzung des neuen Bebauungsplanes von der Stadt oder dem jeweiligen Planungsträger abgekauft und freigelegt werden wird.

Damit die städtebaulichen Planungen realisiert werden können, muss die Eigentumsaufteilung gemäß rechtsstaatlichen Prinzipien neu geordnet werden. Dies geschieht durch privatrechtliche (Kauf, Tausch) oder öffentlich-rechtliche (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Flurbereinigung) Maßnahmen. Es ist bereits ein Umlegungsbeschluss verabschiedet worden: **Umlegungsverfahren** „Gelsenkirchener Straße / Lindenbruch“ U 1/2023 zum 01.12.2023, siehe Anlage 11. **Es besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre bis Inkrafttreten des Umlegungsplanes.**

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 04/79:

Südöstlicher Bereich: Sportfläche/Grünfläche; Verbandsgrünfläche Nr. 19

Westlicher Bereich: Verkehrsfläche.

Laut neuem, noch nicht rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 01/17:

Baureifes Land, Wohnbauflächen, mehrgeschossig.

Aktuell ist aufgrund der Rechtslage des neuen Bebauungsplans von **ungeordnetem Rohbauland** auszugehen, da bereits die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB stattgefunden hat.

Siehe Auszug aus der ImmoWertV, § 3 Entwicklungszustand, sonstige Flächen:

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Mitarbeiterin beim Planungsamt Essen wurde mir mitgeteilt, dass jedoch weitere Bemühungen zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplans zur Zeit ruhen (Aussage Juni 2024). Es gibt viele Aspekte zu berücksichti-

gen, wie Lärmschutz zur Bahntrasse hin, mögliche Altlasten, Entwässerungsproblematik, diverse Gutachten, die erstellt werden müssen etc., so dass die Flächenentwicklung durch die Stadt vermutlich nicht rentierlich sein wird. Da das Planungsgebiet zum Großteil im städtischen Eigentum liegt, ist aber ein Verkauf an einen anderen (privaten) Planungsträger nicht so einfach, so dass derzeit nach anderen Möglichkeiten (Entwicklungsmöglichkeiten ggf. über NRW-Urban etc.) gesucht wird.

Es ist aus diesem Grunde von einer längeren Durchsetzungsphase auszugehen, die ich mit mindestens **5 Jahren** einschätze. Dann sind die Gebäude spätestens abzureißen, um die höheren (Wohnbauland-)Bodenpreise realisieren zu können.

Selbst wenn der neue Bebauungsplan nicht durchgesetzt würde, wären die aufstehenden Gebäude auch aufgrund des noch rechtsgültigen Bebauungsplans nicht mehr genehmigungsfähig, da das Grundstück als Verkehrsfläche und als Grünfläche, also Nicht-Bauland ausgewiesen ist. Jedoch genießen die genehmigten Gebäude Bestandsschutz. Dies jedoch nur insofern als das sie nicht dauerhaft leer standen und/oder sich nicht in einem baufälligen Zustand befinden. In den beiden Fällen verlieren die Gebäude ihren Bestandsschutz. Siehe auch Auszug aus „Sprengnetter Immobilienbewertung“: „6.9 Bestandsschutzansprüche

Der Bestandsschutz gewährleistet das Recht, die bauliche Anlage weiterhin so zu nutzen und zu unterhalten, wie es damals errichtet wurde.¹⁾ Unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung des BVerwG²⁾ und der gesetzlichen Regelung von Bestandsschutzfällen³⁾ stellt sich der aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleitete allgemeine Bestandsschutz für eine bauliche Anlage heute folgendermaßen dar. Er beginnt mit der Fertigstellung des Vorhabens und setzt voraus, dass das Vorhaben im Einklang mit den baurechtlichen Vorschriften materiell und formell rechtmäßig⁴⁾ errichtet wurde und endet regelmäßig mit der Änderung der zulässigen Nutzung, sofern diese erkennbar nicht nur vorübergehend ausgeübt werden soll.⁵⁾ Die bauliche Anlage muss zu irgendeinem Zeitpunkt entweder genehmigt worden, zumindest jedoch genehmigungsfähig gewesen sein. Bestandsgeschützt ist nur die vorhandene Bausubstanz einschließlich Reparatur- und Wiederherstellungsarbeiten, nicht aber Erweiterungen oder Ersatzbauten, es sei denn, diese sind erforderlich, um den Bestand auch weiterhin funktionsgerecht nutzen zu können. Wird eine Nutzung nur vorübergehend aufgegeben, wirkt die bisherige Nutzung grundsätzlich fort, solange nach der Verkehrsauffassung mit einer Wiederaufnahme der vormaligen Nutzung gerechnet werden kann.⁶⁾ So entfällt der sog. passive Bestandsschutz dann, wenn der ursprünglich legale Bestand in seiner Substanz nicht mehr vorhanden ist.“

„Die Vorschrift soll nicht dem Wiederaufbau von Ruinen dienen oder Bauarbeiten an verfallenen Gebäuden erleichtern und damit einem Wiederaufbau gleichkommen.¹⁾ Vielmehr muss das Gebäude noch eine solche Substanz aufweisen, dass sein Gestaltwert nach städtebaulichen Maßstäben erhalten bleiben kann.²⁾“

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:

Wohn- und Geschäftshaus bzw. gemischt genutztes Hauptgebäude (EG mit ehemaliger Gaststätte), 1- bis 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Massivbauweise mit Satteldach mit verschiedenen Neigungen, teilweise unterkellert. 1-geschossiger Bereich (südöstlich) mit Flachdach, nicht unterkellert. Aufgrund der unterschiedlichen Neigungen des Hauptgebäudedaches, zeigt sich das Haus auf der südöstlichen und rückwärtigen Seite 3-geschossig.

Ehemalige Kegelbahn, rückwärtig angebaut an das Hauptgebäude, 1-geschossig, Massivbauweise mit Pultdach, nicht unterkellert.

Traufständiger Anbau, (südöstliche Grundstücksgrenze), 1-geschossig, Fachwerkbauweise mit Satteldach. Einsturzgefährdeter Zustand.

Giebelständiger Anbau, (südöstliche Grundstücksgrenze), 2-geschossig, Massivbauweise mit Satteldach. Einsturzgefährdeter Zustand.

Verschiedene **Lager-/Nebengebäude**.

6 Garagen.

Anmerkung:

Von dem Eigentümer wurden 4 neue Garagengebäude errichtet mit 9 Einstellplätzen. Diese wurden jedoch nicht genehmigt und sind auch nicht genehmigungsfähig (sh. Seite 18, Umlegungsbeschluss mit Verfügung- und Veränderungssperre). **Aufgrund dessen sind diese Gebäude sowie deren Mieteinnahmen bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.**

Baujahr:

Zwischen 1879 und 1927.

In der Bauakte befinden sich verschiedene handschriftliche Dokumente aus dem 19. Jahrhundert, welche jedoch größtenteils nicht entziffert werden konnten. Aus den lesbaren Unterlagen geht hervor, dass die Bebauungen des Grundstücks zum Großteil zwischen 1879 und 1927 errichtet wurden.

Konzessionszeichnung von 1877 für eine provisorische Mauer und einen provisorischen Schuppen.

Konzessionszeichnung von 1888 für den Neubau einer Mauer und eines Holzschuppens mit Wagenremise (im Bereich der heutigen Garagen). *Anmerkung: In beiden Konzessionszeichnungen wurde das Wohnhaus(Zechenhaus) eingezeichnet.*

Erlaubnis zum Bau eines **Wohnhauses** vom 28.02.1879. *Anmerkung: Es ist unklar, ob es sich hierbei um das Zechenhaus handelt, da auf der Konzessions-Zeichnung von 1877 bereits ein Wohnhaus an der Stelle des Zechenhauses zur Gelsenkirchener Straße hin eingezeichnet ist.*

Konzessionszeichnung zum **Neubau** einer Schreinerwerkstelle, Remise, Holzlager etc. vom Oktober 1880. *Anmerkung: In einer vermutlich späteren Zeichnung erscheint an gleicher Stelle ein Wohnhaus mit ähnlichen Dimensionen, welches in diesem Gutachten als „giebelständiger Anbau“ bezeichnet wird und links davon das im Gutachten als „traufständige Anbau“ bezeichnete Gebäude mit Ställen und einer kleinen Wohnung.*

Konzessionszeichnung von 1888 für den Neubau einer **Mauer und eines Holzschuppens mit Wagenremise** (im Bereich der heutigen Garagen).

Konzessionszeichnung für den Neubau einer **Kegelbahn** im Eckbereich des Grundstücks.

Bau-Erlaubnis vom 04.07.1892 laut Eintrag auf der Zeichnung für den **Anbau** des Eckgebäudes.

Rohbauabnahme am 24.11.1892.

Schlussabnahme am 28.03.1893.

Bau-Erlaubnis vom 28.11.1895 für den Neubau eines **Windfanges** an dem alten bestehenden Haus (Eckgebäude).

Bau-Erlaubnis vom 10.03.1904 für den Bau eines **Wohn- und Geschäftshauses**. *Anmerkung: Vermutlich handelt es sich hierbei um den linken nordöstlichen und hinteren südöstlichen Bereich, der teilweise anstatt des abgerissenen Zechenhauses (Aussage eines Miteigentümers in 2021) errichtet wurde. Hierzu passen die in 2021 von einem Miteigentümer vorgelegten Pläne von 1903. In der Bauakte liegen keine Planunterlagen zu dieser Bauerlaubnis vor.*

Rohbauabnahme am 27.09.1904.

Schlussabnahme am 28.02.1905.

Bau-Erlaubnis vom 20.04.1909 zur Errichtung einer **Kegelbahn**.

Bau-Erlaubnis vom 27.12.1926 zur Erweiterung der **Kegelbahn**.

Schlussabnahme am 03.02.1927.

Bau-Erlaubnis vom 28.12.1928 zur Errichtung einer **Benzolzapfstelle**.

Baugenehmigung Nr. 63-23-05761/92 vom 02.02.1993 für die **Nutzung** des ehemaligen Wohnzimmers im EG als Personalraum.

Baugenehmigung Nr. 63-23-01524/95 vom 17.05.1995 für die **Nutzung** des gekennzeichneten Kellerraums als Personalraum.

Erlaubnisbescheid vom 06.07.1995 für die Betreibung eines **Gaststättengewerbes** in den gekennzeichneten Räumen.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf den Eckbereich der zu bewertenden Bebauung Gelsenkirchener Str. 308 in Essen Katernberg. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer ehemaligen Gaststätte im EG, Wohnungen im OG und DG, einer rückwärtig angebauten Kegelbahn sowie weiteren Anbauten, Garagen und Schuppen. Sämtliche Gebäude wurden etwa zwischen 1879 und 1927 erbaut.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die rechte, bzw. südöstliche Fassade des Hauptgebäudes. Über einen weiter rechts gelegenen Eingang (siehe nachfolgendes Bild) erschließt sich das Treppenhaus, welches zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss, sowie zum Keller führt. Im EG links wurden 3 Fenster zugemauert, im OG wurden kaputte Fenster mit OSB-Platten verschlossen.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick von Südwesten auf das zu bewertende Grundstück. Im Hintergrund das Hauptgebäude, daran anschließend der 1-geschossige Bereich und ganz rechts im Bild ein traufständiger Anbau in baufälligem Zustand. Im Vordergrund die angrenzende Zufahrtsfläche zum stillgelegten Sportstadion Lindenbruch.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf das giebelständige Gebäude, welches sich im weiteren Verlauf der südöstlichen Grundstücksseite anschließt. Das 2-geschossige alte Gebäude wurde im 19. Jahrhundert erstellt und diente als Wohnhaus. Es steht seit über 50 Jahren leer, zeigt starke Schäden und ist baufällig.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick von Norden auf den Grundstücksbereich an der *Gelsenkirchener Straße*. Im Hintergrund rechts das Hauptgebäude, linkerhand die Grundstücksmauer, hinter dem Hofbereich mit altem Baumbestand, den Garagen und Nebengebäuden liegt.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

Blick auf die Fassade an der *Gelsenkirchener Straße* und die Hofeinfahrt mit Stahltor links im Bild. Die ehemalige Sandsteinfassade zur Straße wurde ca. 1970 durch eine einfache Putzfassade ersetzt. Zum Hof hin zeigen sich die Fassaden in Sichtmauerwerk. Der ehemalige Balkon im OG wurde verschlossen und zu Wohnraum ausgebaut (siehe Bild 21).

**Bild 07*****Übersichtsbild***

Blick auf den Hofeinfahrtsbereich. Rechts das Hauptgebäude, daran anschließend das 1-geschossige Kegelbahngebäude in Mauerwerk und Fensteröffnungen mit Rundbogenabschluss. Die ehemalige Kegelbahn wurde als Großgarage vermietet mit Erschließung über ein neu eingebautes Stahltor. Rechts daneben der Hintereingang zum zentralen Flur im EG.

**Bild 08*****Übersichtsbild***

Blick in den Innenhof, der über das Hauptgebäude erschlossen wird. Der Hofbereich wird vom Hauptgebäude (im Rücken des Betrachters), dem traufständigen Anbau rechterhand, dem giebelständigen Anbau im Hintergrund und der Kegelbahn linkerhand (im Bild verdeckt) umschlossen.

**Bild 09*****Hauptgebäude KG***

Blick in den Keller, der vom Innenhof über eine Außentreppe begangen werden kann. Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Anstrich. Die Kellerräume wurden größtenteils aufgeräumt.

**Bild 10*****Hauptgebäude, KG***

Blick in einen weiteren Keller-raum im Altzustand. Links ein Ausgussbecken, rechts ein altes Kellerfenster.

**Bild 11*****Hauptgebäude, EG***

Blick in den Flur des ehemaligen Gaststättenbereichs. Rechts befinden sich zwei vermietete Lagerflächen, ehemals Gasträume, deren Zugänge vom Flur zugemauert wurden (siehe vor Kopf). Vorne links gelangt man in einen Verbindungsflur zu Küche, hinten links gelangt man zum Herren-WC. Boden mit Ornament-Zementfliesen, Decke mit Stuckelementen, beides aus dem Baujahr.

**Bild 12*****Hauptgebäude, EG***

Blick in die Küche, welche sich im 1-geschossigen Gebäudebereich, neben dem Hauseingang, befindet. Boden mit altem Kunststeinplattenbelag, Wände und Decke mit Putz und Anstrich, Fliesenspiegel ca. 1,50 m hoch. Von hier aus gelangt man in eine kleine Spülküche mit ähnlicher Ausstattung. Des Weiteren besteht ein Zugang zum Hauseingangsbereich.

**Bild 13*****Hauptgebäude, EG***

Blick in das Herren WC, welches über den Flur begangen wird. Vorraum mit Waschbecken und 2 Urinalen, im Hintergrund eine Toilette mit Holztür. Auch hier der alte Fliesenbelag am Boden. Die Wände sind raumhoch gefliest. Alte und erneuerungsbedürftige Ausstattung, wie in allen sanitäre Anlagen.

**Bild 14*****Hauptgebäude, EG***

Blick vom Hauseingang in das Treppenhaus, welches über eine Holztür mit Strukturglaseinsatz erschlossen wird. Über 5 Holzstufen gelangt man auf das untere Treppengestell und von dort über eine 2-läufige Holzterrasse zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss. Linkerhand gelangt man in das Kellergeschoss.

**Bild 15*****Hauptgebäude, OG***

Blick auf das Treppengestell im OG und die 3-teilige Eingangstür aus Holz mit Kassetten und Glaseinsätzen zur großen Wohnung. Rechterhand gelangt man zu einer kleinen, separaten Wohneinheit. Im Bildvordergrund die 2-läufige Holzterrasse mit Holzgeländer aus gedrehten Senkrechtmaststäben und Holzbohle als Handlauf.

**Bild 16*****Hauptgebäude, OG***

Blick in den Flur der leerstehenden 3-Zimmer-Wohnung. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete, Decke mit Holzpaneelverkleidung. Im Hintergrund ein Glasbausteinfenster zur Südostseite. Links befinden sich das Bad und hinten eine dreiecksförmige Abstellkammer, gegenüber das große Eckzimmer (siehe auch Bild 18), vorne rechts ein weiteres Zimmer.

**Bild 17*****Hauptgebäude, OG***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Waschbecken im Vorraum. In einem abgegrenzten Bereich befinden sich Badewanne und Dusche. Alte Verfliesung und Ausstattung. Das kaputte Fenster wurde mit OSB-Platten verschlossen. Insgesamt stark sanierungsbedürftiger Zustand.

**Bild 18*****Hauptgebäude, OG***

Blick in das Eckzimmer der Wohnung. Boden mit Teppichbelag, vermutlich auf Holzbretterboden, Wände mit Tapete. Die Holzfenster mit Isolierverglasung stammen etwa aus dem Jahr 1958, als die Gaststätte renoviert und auch die Türen erneuert wurden. Die Fenster sind inzwischen alt und erneuerungsbedürftig. Die Räume der Wohnung wurden überwiegend entrümpelt.

**Bild 19*****Hauptgebäude, OG***

Blick in die Diele der kleinen Wohneinheit, die über eine separate Tür vom Treppenhaus begangen wird. Rechts befinden sich ein kleiner Innenraum und das Bad. Linkerhand gelangt man über einen Durchgang in den Wohnbereich. Für den Durchgang wurde ein Teil des Flurs der großen Wohnung abgetrennt.

**Bild 20*****Hauptgebäude, OG***

Blick in das Bad, welches eine Stufe höher liegt. Ausstattung mit Toilettenkörper und Duschtasse mit Duschwand. Das ehemals dazwischen gelegene Waschbecken wurde abgebaut. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. türhoch gefliest. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

**Bild 21*****Hauptgebäude, OG***

Blick in den Wohnbereich, ehemaliger Balkon. Der Raum wurde mit einer Holzständerkonstruktion und Faserzementplattenverkleidung, sowie einem Flachdach mit bituminösen Bahnen erstellt. Wände und Decke wurden mit Holzbrettern verkleidet. Eine Genehmigung über diese Baumaßnahme war in der Bauakte nicht vorhanden.

**Bild 22*****Hauptgebäude, DG***

Blick auf das oberste Treppenpodest. Rechterhand gelangt man in einen ehemaligen Trockenraum, vor Kopf über eine doppelflügelige Holztür in die Dachgeschosswohnung.

**Bild 23*****Hauptgebäude, DG***

Blick in den ehemaligen Trockenraum, der eine Verbindungstür zur Wohnung hat. Ganz vorne rechts befindet sich zusätzlich ein kleiner Abstellraum, nicht im Bild. Hier im rückwärtigen Gebäudebereich ist die Dachneigung flacher und die Raumhöhe niedriger. Der Raum wurde ebenfalls größtenteils entrümpelt.

**Bild 24*****Hauptgebäude, DG***

Blick in den Flur der leerstehenden 4,5-Zimmer-Wohnung. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete, Decke mit Holzpaneelen, Holztüren in Holzzargen. Im Hintergrund ein Holzfenster mit Einfachverglasung zur Südostseite. Links befinden sich Bad und Küche, rechts die Zimmer. Insgesamt sanierungsbedürftiger Zustand.

**Bild 25*****Hauptgebäude, DG***

Blick in das Bad, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken im Vorraum und Badewanne im abgegrenzten Bereich rechterhand (nicht im Bild). Boden mit PVC-Belag, Wände ca. 1,40 m hoch gefliest. Die Ausstattung insgesamt ist alt und sanierungsbedürftig. Die Deckenhöhe ist niedrig.

**Bild 26*****Hauptgebäude, DG***

Blick in die Küche mit Orientierung zur Rückseite. Boden mit PVC-Belag, Wände mit Fliesenspiegel ca. 1,40 m hoch, Decke mit Holzpaneelverkleidung. Hier ist die Decke sehr niedrig, die lichte Höhe beträgt zum Teil nur ca. 1,60 m. Die Fensterbrüstungshöhe ist unzureichend (nicht im Bild).

**Bild 27*****Hauptgebäude, DG***

Blick in das Wohnzimmer im Eckbereich des Gebäudes. Rechterhand erkennt man die steile Dachneigung auf der Straßenseite. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung stammen vermutlich ebenfalls von 1958, wie im OG. Die Wohnung ist, wie der Großteil des Gebäudes, sanierungsbedürftig.

2.2 Ausführung und Ausstattung

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

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

Hauptgebäude und ehemalige Kegelbahn

Räumliche Aufteilung (siehe Planunterlagen im Anhang):

Anmerkung: Am Ortstermin konnten nur der Keller, ein Teilbereich des EGs, das Treppenhaus und die Obergeschosse besichtigt werden. Die Lagerflächen und die Großgarage (ehemalige Kegelbahn) waren nicht zugänglich, folglich können keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Kellergeschoss:	Treppenabgang, Kellerflure, verschiedene Lager- und Kühlkeller, Heizungskeller, Ausgang zur Kelleraußentreppe zum Innenhof.
Erdgeschoss:	Windfang im Eckbereich und Eingang, ehemaliger Gaststättenbereich, jetzt Lagerraum. Eingang Nordost vom Hof mit zentralem Flur, ehemalige Zugänge zur Kegelbahn und zur ehemaligen Gaststätte (jetzt zugemauert), Damentoilette im rückwärtigen Bereich, Durchgang zum Innenhof, 2 Herren-WC's, Durchgangsflur, Raum, Küche mit Spülraum und Zugang zum Eingangsbereich an der Seitenfassade (Südost). Eingang Südost, Damen-WC, Kellerabgang und Treppenhaus zum OG und DG.

Ehemalige Kegelbahn, jetzt Großgarage mit separatem doppelflügeligem Eingangstor vom nördlichen Hofbereich.

Obergeschoss:

Treppenhaus.

3-Zimmer-Wohnung mit langem Flur, WC, Bad, Abstellkammer, Küche, Eckzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer.

Kleine Wohneinheit mit separatem Eingang, breiter Diele, Bad, Abstellraum und Wohnbereich (ehemaliger Balkon).

Dachgeschoss:

Treppenhaus.

4,5-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer mit Vorzimmer als Durchgangsraum und Arbeitszimmer.

Dachzimmer mit separatem Eingang und Verbindung zur Wohnung. Abstellkammer mit Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden.

Spitzboden:

Nicht ausgebauter Bereich, zugänglich über eine Leiter im Abstellraum im DG.

Rohbau:

Umfassungswände:

Mauerwerk, ca. 52 cm stark im KG und ca. 42 cm stark im EG, OG und DG laut Planunterlagen. Außenfassaden des Hauptgebäudes mit Putz und Anstrich, Sockelbereich im Straßen- und Eckbereich mit Keramikplattenverkleidung. Hochgezogener Giebel im Eckbereich. Rückfassaden mit Putz und Anstrich sowie in Sichtmauerwerk. Kegelbahn in Sichtmauerwerk. Balkonüberbau mit Holzständerkonstruktion und Faserzementplattenverkleidung o. ä.

Innenwände:

Mauerwerk und Fachwerkwände. Vereinzelt leichte Ständerwände.

Geschossdecken:

Holzbalkendecken, überwiegend mit Holzbretterbelag, verschiedene Oberböden.

Dach:

- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.
- Dachform: Hauptgebäude mit Satteldach mit verschiedenen Neigungen sowie Dachgauben zur Straßenseite. Flachdach im südöstlichen Bereich. Kegelbahn mit leicht geneigtem Pultdach. Balkonüberbau mit leicht geneigtem Pultdach.
- Dachdeckung: Tondachpfannen. Flachdach und Pultdächer mit bituminösen Bahnen.
- Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

- Treppen: 5 Differenzstufen in Holzkonstruktion vom Eingangsbereich zum ersten Zwischenpodest.
Zweiläufige Holztreppe mit Holzstufen und Holzgeländer mit gedrehten Senkrechtstäben und Holzbohle als Handlauf.
Massive, einläufige Treppe vom Eingang Südost zum KG, mit Handlauf an der Wand.
- Fußböden: *KG*: Beton- und Estrichboden. Teilw. Bodenabläufe.
Treppenhaus: Podeste mit Zementfliesen Holzbretterbelag und Teppichbelag.
EG: Keramikplattenbelag, teilw. Sechseckfliesen. Zentraler Flur (ehemaliger Gaststättenflur), Eingangsbereich Südost und WCs mit Ornament-Zementfliesen aus dem Baujahr. Rückwärtiges Damen-WC mit Fliesenbelag. Durchgang zur Küche mit PVC-Belag. Küche mit Kunststeinplattenbelag.
OG: Teppichbelag. Küche mit PVC-Belag. Bäder mit Fliesenbelag. Wohnzimmer mit Holzparkett in Fischgrätmuster. Kl. Wohneinheit mit Stäbchenparket in der Diele und im Durchgang, Bad mit Keramikplattenbelag und Bodenablauf.
DG: Teppichbelag, Teppichfliesen. Küche und Vorraum Bad mit PVC-Belag. Bad mit Fliesenbelag.

- Wände:
- KG:* Mauerwerk mit Putz und Anstrich. Teilw. nur grob verputzt.
- Treppenhaus:* Sockelbereich mit wasserabweisendem Anstrich und Abschlussleiste, darüber Putz und Tapete oder Putz und Anstrich.
- EG:* Massive Wände mit Putz und Anstrich oder Putz, Tapete und Anstrich. Rückwärtiges Damen-WC raumhoch gefliest. Damen-WC neben dem Eingang Südost ca. 1,40 m hoch gefliest. Herren-WCs raumhoch gefliest. Küche mit Fliesenspiegel ca. 1,50 m hoch.
- OG:* Putz und Tapete. Bad ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich. WC mit kleinem Fliesenspiegel im Waschbeckenbereich, ansonsten Putz und Tapete. Wohnzimmer der kl. Einheit mit Holzprofilbretterverkleidung, Bad türhoch gefliest.
- DG:* Putz und Tapete, teilw. Putz und Anstrich oder Tapete und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel ca. 1,40 m hoch. Bad ca. 1,40 m hoch gefliest.
- Decken:
- KG:* Stahlträgerdecken mit Ausmauerungen bzw. Betonfeldern.
- EG:* Putz und Anstrich, teilw. mit Stuckleisten. Decken im Sanitärbereich der ehemaligen Gaststätte mit Holzpaneelverkleidung.
- OG:* Putz und Anstrich, teilw. Stuckleisten. Wohnzimmer der kl. Einheit mit Holzprofilbretterverkleidung, Bad mit Paneeldecke.
- DG:* Überwiegend Paneeldecke.
- Fenster:
- KG:* Stahlkellerfenster, teilw. Holzfenster mit Einfachverglasung.
- Treppenhaus:* Holzfenster mit Strukturglas, Bleiverglasung, im ersten Zwischenpodest festverglast, bzw. jetzt mit OSB-Platten verschlossen.
- EG:* Holzfenster mit Einfachverglasung und Holzrollläden aus dem Baujahr. Fenster im Kegelbahngebäude

mit Rundbogenabschluss. Fenster im ehemaligen Gaststättenbereich tlw. mit Buntglas, Bleiverglasung, und Oberlichtern, teilw. zugemauert. Teilw. alte Holzfenster mit Isolierverglasung. Innenfensterbänke aus Holz, Außenfensterbänke aus Beton. Ein Holzfenster mit Außenvergitterung in der Spülküche. Rückwärtiges Damen-WC mit Glasbausteinfenstern.

OG: Alte Holzfenster mit Isolierverglasung und Holzrollläden, davon ein elektrisch bedienbarer. Innenfensterbänke aus Kunststein. Glasbausteinfenster im Flur und in der Abstellkammer. Kastenfenster aus Holz mit zweifacher Einfachverglasung im Bad. WC- und Bad-Fenster wurden mit OSB-Platten verschlossen (vermutlich kaputte Scheiben).

DG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Teilw. Holzfenster mit Einfachverglasung.

Türen:

Hauptgebäude: Eingangstür aus Holz im Windfang (Eckbereich) zum rechten Lager, mit Vorhängeschlössern versehen. Eingangstür aus Holz zum linken Lager, mit Vorhängeschloss versehen. Innentüren aus Holz in Holzzargen. Aluminiumtür mit Strukturglas zum rückwärtigen Damen-WC. Stahltür zwischen Küche und Eingangsbereich. Holztür mit Strukturglas vom Eingangsbereich Südost zum Treppenhaus.

KG: Einfache Holzbrettertüren. Stahltüre zur Kelleraußentreppe.

OG: Eingangstürelement mit Tür und feststehenden Seitenelementen in Holz mit Kassetten und Verglasung aus dem Baujahr. Holzkassettenür in Holzzarge aus dem Baujahr zur separaten Wohneinheit. Innentüren aus Holz in Holzzargen, Teilw. mit Glasfeldern.

DG: Wohnungseingang mit doppelflügeliger Holztür in Holzzarge. Holztür in Holzzarge zum Speicherraum. Innentüren aus Holz in Holzzargen.

Kegelbahn: Doppelflügeliges Riffel-Stahlblechtor mit Vorhängeschloss.

Sanitäre Einrichtungen:	<p><i>EG:</i> Herren-WC (vom ehem. Gastraum her begehbar) mit 3 Urinalen, Waschbecken und Toilettenkabine. Herren-WC (vom Flur begehbar) mit 2 Urinalen, Waschbecken und einer Toilettenkabine. WC neben der ehemaligen Kegelbahn mit Urinal und Waschbecken. Rückwärtiges angebautes Damen-WC mit 2 Toilettenkabinen und Waschbecken im Vorraum.</p> <p><i>OG:</i> WC mit Toilettenkörper und Waschbecken. Bad mit Vorraum mit Waschbecken, erhöhter Bereich mit Badewanne und Duschtasse. Bad in kl. Wohneinheit mit Duschtasse mit Duschwand und Toilettenkörper. Das Waschbecken wurde abgebaut.</p> <p><i>DG:</i> Bad mit Waschbecken, Toilettenkörper und Badewanne im abgetrennten Bereich.</p>
Elektroinstallation:	Alte Ausführung. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.
Heizung:	Gastherme. Überwiegend alte Heizkörper (teilw. aus Röhren und Lamellen). In der ehemaligen Kegelbahn keine Heizung.
Besondere Einrichtungen:	- Nicht bekannt.
Besondere Bauteile:	<p>- 4 Dachgauben, Ausführung als Stehgauben mit Flachdächern und Schiefer- oder Faserzementplattenverkleidung.</p> <p>- Windfang mit Giebel und Satteldach im Eingangsbereich an der Ecke.</p> <p>- Zugangsrampe vor dem Eingangsbereich an der Ecke.</p>
Vermietungszustand:	<p>Die ehemalige Kegelbahn ist als Großgarage vermietet. Im ehemaligen Gaststättenbereich EG sind 2 Lagerflächen vermietet. Die restlichen Räume stehen leer und sind nicht vermietet.</p> <p>Die neu erstellten Blech-Großgaragen sind vermietet. Jedoch dürfen diese Mieteinnahmen nicht berücksichtigt werden, da die Gebäude nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig sind (Veränderungssperre, sh. Umlegungsbeschluss Anlage 11).</p>

Baulicher Zustand:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtig angebauter ehemaliger Kegelbahn und Anbauten im südöstlichen Bereich. Des Weiteren befinden sich 7 Garagen, ehemalige Kassenhäuschen, ein Werkstattgebäude mit Anbauten, ein alter Schuppen sowie 4 nach 2021 neu erstellte Einzel-/Doppel/ bzw. Großgaragengebäude im Hofbereich.

Die alten Gebäude wurden überwiegend im Zeitraum zwischen Jahren 1879 und 1926 errichtet und zeigen sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand, zum Teil einsturzfähig und abrisssreif.

Laut Aussagen der damaligen Eigentümer in 2021 waren die ursprünglichen Außenfassaden des Wohn- und Geschäftshauses mit Sandstein verkleidet. 1969 brachen Teile ab und 1970 wurde der Sandstein abgetragen und die Fassaden so hergestellt, wie sie sich heute darstellen. In der Bauakte der Stadt Essen gibt es hierzu auch Zeichnungen und Fotos.

Der Gaststättenbereich im EG stand im Jahr 2021 seit etwa 20-25 Jahren leer und zeigte sich in einem alten und verfallenen Zustand. Ein Teil der Ausstattung stammte aus den Baujahren. Gemäß Aussagen der damaligen Eigentümer (vorhandenes Gutachten von 1974) wurde die Gaststätte im Jahr 1958 renoviert. Unter anderem wurden neue Fenster eingebaut, Inneneinrichtungen teilweise erneuert, Türen erneuert. Im Ober- und Dachgeschoss wurden ebenfalls die Türen erneuert. Der Zustand in 2021 zeigte sich renovierungsbedürftig. Nach 2021 wurde der ehemalige Gaststättenbereich in zwei Lagerflächen aufgeteilt, welche über die Türen an den Straßenfassaden erschlossen werden. Die Zugänge vom zentralen Flur her wurden zugemauert. Des Weiteren wurden auch die 3 Fenster im EG an der südöstlichen Fassade zugemauert. Die Lagerflächen sind vermietet und konnten am Ortstermin nicht begangen werden. Laut Aussagen des jetzigen Eigentümers wurden die Räume entrümpelt und weiß gestrichen.

Die restlichen, unvermieteten Räume wurden ebenfalls überwiegend entrümpelt und zeigen sich unverändert in einem insgesamt stark renovierungsbedürftigen Zustand. Auch das Gerümpel in den Kellerräumen wurde größtenteils entfernt.

Die Zugangstür am südöstlichen Eingang zum Treppenhaus wurde verbarrikiert, ein Treppenhausfenster mit OSB-Platten verschlossen.

Die Wohnungen waren im Jahr 2021 ebenfalls schon längere Zeit unbewohnt und zeigten sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Räume wurden überwiegend entrümpelt und zeigen sich ansonsten unverändert in renovierungsbedürftigem Zustand. Die WC- und Bad-Fenster wurden mit OSB-Platten verschlossen, da angeblich die Scheiben kaputt sind.

Die ehemalige Kegelbahn wurde angeblich (Aussage jetziger Eigentümer) zu einer Großgarage umfunktioniert und mit einem doppelflügeligen Stahltor zum Hof ausgestattet. Der Zugang über den zentralen Flur, bzw. den nördlichen Eingangsbereich vom Hof her, wurde zugemauert. Die Räumlichkeiten waren am Ortstermin verschlossen und konnten nicht besichtigt werden. Laut Aussagen der damaligen Eigentümer in 2021 wurde das Pultdach des ehemaligen Kegelbahngebäudes ca. 2011 neu eingedichtet, bzw. die bituminösen Bahnen erneuert.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Außenfassaden des Wohn- und Geschäftshauses zeigen sich verschmutzt und verfleckt. Unterhalb der Fenster sind Wasserlaufspuren vorhanden, welche auf das Fehlen einer Tropfkante der Fensterbänke hinweisen. Am Giebel des Windfangs im Eckbereich sind Risse und Ausbruchstellen vorhanden. Die Fassaden sind zu überholen und neu zu streichen.
- Die vorhandenen Fenster im Gebäude sind alt und erneuerungsbedürftig.
- Die Holzrollläden sind alt und zeigen Abnutzungserscheinungen und Abplatzungen.
- In 2021 waren auch die Anbauten und Schuppen etc. größtenteils mit Gerümpel und alten Sachen vollgestellt. Die alten Öltanks der ehemaligen Ölheizung waren noch vorhanden. Da dieser Bereich am Ortstermin nicht begangen werden konnten, kann über den aktuellen Zustand keine Aussage getroffen werden.
- Die sanitären Anlagen sind alle insgesamt alt und stark sanierungsbedürftig.
- Die Ausstattung der Wohnungen ist alt und nicht mehr zeitgemäß, die Bodenbeläge sind abgenutzt, die Wände neu zu tapezieren oder zu streichen. Die Bäder sind alt und nicht mehr zeitgemäß und komplett zu sanieren.
- In der Dachgeschosswohnung ist im rückwärtigen Bereich zum Teil keine Stehhöhe vorhanden (lichte Höhe teilw. ca. 1,60 m).
- Das Küchenfenster hat eine unzureichende Brüstungshöhe und muss mit einer Absturzsicherung ausgestattet werden.
- In Bad und Küche der Dachgeschosswohnung wurden schon 2021 Durchfeuchtungen im Bodenbelag festgestellt. Die Ursache ist nicht bekannt.
- Im Wohnbereich der kleinen Einheit im OG, ehemaliger Balkon, gab es früher Undichtigkeiten (Aussagen 2021).
- Der Kellerbereich ist modrig und feucht, der Boden zeigt starke Unebenheiten.
- Das Einfahrtstor aus Stahlblech zum Hof ist korrodiert.

- Die Elektrik ist sehr alt und muss überprüft werden. Es ist davon auszugehen, dass die gesamte Elektrik erneuert werden muss.
- Gemäß Gebäudeenergiegesetz ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten von Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Die Liste der umfangreichen vorgefundenen Mängel und Schäden ist nicht abschließend. Festzustellen ist, dass das Gebäude für eine zeitgemäße Ausstattung einer Vollsanierung bedarf (außer ggf. Heizkessel).

Die Sanierungskosten werden gem. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: "Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung" mit 1.300 € / m² Wohn/Ladenfläche geschätzt. Angepasst an den Baupreisindex (2015= 100) zum Wertermittlungsstichtag sind das Kosten von 1.300 € / m² * 163,3/ 117,7 = 1.803,65, rd. 1.800 € / m²:

1.800 € / m² Wohn/Ladenfläche * rd. 483 m² = 869.400 €. Für die vermutliche Sanierung der Werkstatt und Vorraum Kegelbahn (konnten ebenfalls nicht besichtigt werden) müssen weitere ca. 12.000 € eingerechnet werden, = 881.400 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 25 %, = 881.400 € * 1,25 = 1.101.750 €. Gerundet kann mit **1.100.000,00 €** für die Sanierung gerechnet.

Aufgrund der Tatsache, dass die Gebäude jedoch im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplanes (vermutlich in naher Zukunft) abgerissen werden müssen, ist eine Vollsanierung nicht sinnvoll.

Davon abgesehen, könnten selbst nach einer Vollsanierung keine Mieten in einer Höhe erreicht werden, als dass ein Verkehrswert (nach Abzug der Sanierungskosten) oberhalb des Bodenwertes erzielt werden könnte.

Im Gegensatz zu den anderen Gebäuden, wie traufständiges und giebelständiges Gebäude, ist jedoch eine Wiederherstellung der Vermietbarkeit mit wesentlich geringerem Kostenaufwand möglich (mit Mieten im unteren Bereich). Nach einem Innenanstrich der Wände und Decken sowie Erneuerung der Bodenbeläge mit niedrig preisigen Materialien und nur tlw. Austausch von Sanitärobjekten wird ein Zustand erreicht, der zwar noch immer instandsetzungsbedürftig ist (vor allem alle Leitungen, Dämmungen, Fenster, Türen, Bäder, Raumaufteilungen etc.), jedoch zu niedrigen Erträgen vermietbar. Da ein potenzieller Käufer nicht weiß, wann der neue Bebauungsplan umgesetzt wird und wie viel Zeit ihm dementsprechend zum Abbruch bleibt, stellt diese Variante die sinnvollste bzw. wirtschaftlichste Möglichkeit dar.

Bei einer oberflächlichen Renovierung ist mit Kosten in Höhe von ca. 250 €/m² für die Wohnflächen zu rechnen. Angepasst an den Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag sind das Kosten von 250 € / m² * 163,3/ 117,7 = 346,85, rd. 350,00 € / m²:

Die Gastraumflächen sind mittlerweile vermietet. Hier werden keine Sanierungskosten für die nächsten 5 Jahre in Ansatz gebracht, jedoch nur Lagermieten angesetzt.

$350 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ Wohnfläche} * \text{rd. } 256 \text{ m}^2 = 89.600 \text{ €}$. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer (reduzierter) Kostenfaktor von ca. 20 %, $= 89.600 \text{ €} * 1,20 = 107.520 \text{ €}$. Gerundet kann mit 110.000,00 € für die Sanierung gerechnet werden.

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

Im vorliegenden Fall wird der Faktor, aufgrund der eher einfachen Lage und damit potenzielle Käuferschicht, die eher im niedrigen Preissektor zu finden ist, mit 0,8 der ermittelten Kosten geschätzt: $110.000 \text{ €} * 0,80 = 88.000,00 \text{ €}$.

Daraus ergibt sich insgesamt eine Wertminderung aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes in Höhe von **rd. 90.000 €** („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert).

Für die Variante der Totalsanierung ergäbe sich eine Wertminderung in Höhe von: $1.100.000 \text{ €} \text{ Kosten} * 0,8 \text{ Marktanpassungsfaktor} = 880.000$, rd. 900.000 €. Bei dieser Fallgestaltung der fiktiven Vollsanierung wären alle Ansätze, wie z.B. Restnutzungsdauer und die erzielbaren Mieten auf den sanierten Zustand abzustimmen.

Da aufgrund des vorhandenen Zustandes die Kosten für eine Sanierung so hoch liegen, würde jedoch kein potentieller Käufer eine Sanierung vornehmen (unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit). Davon abgesehen, besteht auch kein Bestandsschutz, wenn die Gebäude mehrere Jahre leer standen und gemäß Bebauungsplan keine Wohnnutzung zulässig ist, was hier der Fall ist.

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.

Traufständiger Anbau

1-geschossiges Gebäude im südöstlichen Grundstücksbereich, Fachwerkbau mit Ausmauerungen, Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Tondachpfannen. Die äußeren Fensteröffnungen wurden zugemauert. Außenfassaden mit Putz und Anstrich, zum Innenhof Fachwerk und Sichtmauerwerk. Ehemaliger Pferdestall mit Ziegelflachschiecht am Boden und Zwischendecke aus Heraklithplatten. Zustand in 2021: Wände verputzt. Andere Bereiche mit unverputztem Mauerwerk und ohne Zwischendecke. Ein Raum mit Betonboden und alten Holzfenstern mit Einfachverglasung. Es wird von einem genehmigten Zustand ausgegangen (siehe nachfolgende Ausführungen).

Das Gebäude zeigt erhebliche Rissbildungen und Schäden, einsturzgefährdeter Zustand. Das Gebäude konnte am Ortstermin nicht begangen werden, die Beschreibung wurde dem Gutachten aus 2021 entnommen.

Giebelständiger Anbau

2-geschossiges Gebäude in Massivbauweise aus Mauerwerk und Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Tondachpfannen. Fensteröffnungen wurden größtenteils zugemauert. Soweit aus den Unterlagen der Bauakte nachvollziehbar wurde an dieser Stelle ca. 1880 eine Schreinerwerkstatt mit Holzlager und Wagenremise genehmigt. Laut Planunterlagen mit angrenzendem Pferdestall und Strohlager. Auf einer anderen Zeichnung (von den damaligen Eigentümern in 2021 übergeben) ist ein 2-geschossiges Wohnhaus mit 2 Wohnungen an der Stelle des „giebelständigen Anbaus“ eingezeichnet sowie ein westlich angrenzendes Gebäude mit Ställen und einer kleinen Wohnung an der Stelle des „traufständigen Anbaus“, was den heute vorhandenen Gebäuden entspricht. Es wird deshalb von einem genehmigten Zustand ausgegangen.

Das giebelständige Gebäude steht angeblich bereits seit über 50 Jahren leer. Es zeigt Einbrüche im Mauerwerk und weitere Schäden, einsturzgefährdeter Zustand.

Das Gebäude konnte am Ortstermin nicht begangen werden, die Beschreibung wurde dem Gutachten aus 2021 entnommen.

Ehemalige Kassenhäuschen

Im Hofbereich befinden sich noch die alten Baracken der ehemaligen Kassenhäuschen (für Spiele in der Nachkriegszeit im angrenzenden Stadion), welche vor mehr als 70 Jahren entlang der Grundstücksmauer zur Gelsenkirchener Straße angebaut wurden. In der Bauakte der Stadt Essen wurden hierzu keine Genehmigungen oder ähnliches gefunden. Die ehemaligen Öffnungen in der Grenzmauer sind nur zum Teil andeutungsweise erkennbar. Erstellt in Mauerwerk mit Stahlträgerdecken mit ausbetonierten Feldern, eingedeckt mit bituminösen Bahnen. Innen mit Kunststeinplattenbelag und verputzten Wänden, einfache Holzbrettertüren (Zustand 2021).

Die Flächen sind als Lager vermietet und waren am Ortstermin nicht zugänglich, die Beschreibung wurde dem Gutachten aus 2021 entnommen. Von außen machen sie einen unveränderten Eindruck.

Garagen

Im Hofbereich wurden 6 Garagen als Reihengebäude erstellt. Das Baujahr ist nicht bekannt. Aus der Bauakte geht hervor, dass in diesem Bereich um 1888 ein Schuppen mit Wagenremise erstellt wurde. Vermutlich wurden die Garagen später anstelle der alten Gebäude errichtet. Die Garagen wurden in Mauerwerk mit Flachdach, Holz- und Stahlschwingtoren, eine mit doppelflügeligem Holztor erbaut. Innen wurden sie mit Betonboden ausgestattet, teilweise befinden sich Holztrennwände zwischen den einzelnen Garagen. Ein Stromanschluss ist nicht vorhanden. Die Tore zeigen Abnutzungserscheinungen, der Betonboden Rissbildungen (Zustand 2021). Die Garagen sind vermietet und waren am Ortstermin nicht zugänglich, die Beschreibung wurde dem Gutachten aus 2021 entnommen. Von außen machen sie einen unveränderten Eindruck.

Großes Werkstattgebäude und Anbauten

Im hinteren Hofbereich befindet sich eine größere Garage. Das Baujahr ist nicht bekannt, auch wurde keine Baugenehmigung in der Bauakte der Stadt Essen gefunden. In der Vergangenheit diente das Gebäude als Transporter-Garage oder Bootslager, 2021 wurde es als Werkstatt genutzt. Zum Hofbereich hin befinden sich ein hohes Stahlschwingtor mit darüber liegender Markise, eine Stahltür und ein Holztor mit Schlupftür. Das Gebäude wurde aus verschiedenen Materialien erstellt: Beton, Metall, Paneele, Stahlrundpfeiler. Dach in Stahlkonstruktion mit I-Trägern und Holzbalken sowie Holzlattung, darüber bituminöse Bahnen. Innen wurde das Gebäude mit einem Betonboden ausgestattet. Ein Stromanschluss ist vorhanden. Ehemals vorhandene Wasserleitungen und Abflüsse wurden durch die Wurzeln der Bäume im Hofbereich zerstört. Über zwei Stahltüren gelangt man in die Anbauten. Der hintere Anbau wurde in Mauerwerk mit einem Dach in Holzkonstruktion erstellt, besitzt einen Betonboden und wird über Glasbausteine belichtet. An der Rückwand ist außerdem eine Stahltür vorhanden. Zum daneben gelegenen Anbau besteht eine Holztrennwand. Der vordere Anbau wurde in Holzkonstruktion mit Platten erstellt, innen mit Holzprofilbrettern/ -paneelen an Wänden und Decke verkleidet. Im Betonboden ist ein Bodenablauf vorhanden. (Zustand 2021). Das Gebäude ist vermietet und war am Ortstermin nicht zugänglich, die Beschreibung wurde dem Gutachten aus 2021 entnommen. Von außen macht es einen unveränderten Eindruck. An der äußeren Ecke befindet sich ein alter Holzschuppen, ohne Genehmigung.

Schuppen

An der nördlichen Mauer der Kegelbahn befindet sich ein alter, angrenzender Holzschuppen. Eine Genehmigung hierfür wurde in der Bauakte nicht gefunden. Innen wurden Wände und Decke mit OSB-Platten verkleidet, der Boden mit Betonsteinplatten befestigt. Als Rückwand dient die Außenmauer der Kegelbahn. Der Schuppen ist undicht und durchfeuchtet, die Holzkonstruktion ist marode und baufällig. (Zustand 2021). Das Gebäude ist vermietet und war am Ortstermin nicht zugänglich, die Beschreibung wurde dem Gutachten aus 2021 entnommen. Von außen macht es einen unveränderten Eindruck.

Anmerkung: Für die meisten Nebengebäude auf dem Grundstück wurden in der Bauakte keine Baugenehmigungen gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass unter den handschriftlichen Dokumenten, welche größtenteils nicht entziffert werden konnten, auch Genehmigungen ohne Planunterlagen vorhanden sind.

Da die Nebengebäude jedoch überwiegend baufällig und abrisssreif sind, müssen Abrisskosten berücksichtigt werden, zumal diese bei langem Leerstand ihren Bestandschutz verlieren.

Doppel- und Großgaragen

Nach 2021 wurden 4 neue Garagengebäude mit insgesamt 9 Stellplätzen in Leichtbauweise auf einem dünnen Betonfundament errichtet: eine Einzelgarage, 2 Doppelgaragen, 1 Reihengaragengebäude mit 4 Einstellplätzen. Wände und Decken wurden aus Trapezblech erstellt und mit doppelflügeligen Stahltoren, Stahlschwingtoren oder Trapezblechtoren ausgestattet. Die Garagen sind vermietet und waren am Ortstermin nicht zugänglich. Folglich kann keine Aussage über die Ausstattung und den Zustand im Inneren gemacht werden. Diese Gebäude sind ohne Genehmigung errichtet worden und sind nicht genehmigungsfähig (Veränderungssperre gem. Umlegungsbeschluss). Diese Erträge sind deshalb nicht nachhaltig und nicht zu berücksichtigen. Ein Abriss ist im Zuge des Gesamtabrisses vorzunehmen.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde im südlichen Bereich mit einem Wohn- und Geschäftshaus (ehemalige Gaststätte), Anbauten und einer rückwärtigen ehemaligen Kegelbahn bebaut. Im Hofbereich, welcher den mittleren und nördlichen Grundstücksbereich einnimmt, befinden sich ehemalige Kassenhäuschen und 6 Garagen entlang der Grundstücksmauer zur Gelsenkirchener Straße, ein Werkstattgebäude mit Anbauten und ein Schuppen direkt an der Kegelbahn. Nach 2021 wurden außerdem 4 Blech-Garagengebäude errichtet.

Das Wohn- und Geschäftshaus grenzt mit der Fassade direkt an die Gelsenkirchener Straße. Die südöstliche Fassade und die sich daran anschließenden Anbauten sind leicht zurückversetzt. Der davor befindliche unbebaute Grundstücksstreifen grenzt ohne Abgrenzung an die Zufahrtsfläche zum ehemaligen Stadion Lindenbruch. Für die Nutzung dieser Fläche war im Grundbuch ein Wegerecht zugunsten der Stadt Essen eingetragen, welches jedoch gelöscht wurde.

An die südöstliche Bebauung schließt sich eine Grenzmauer mit Stahlstützen, I-Trägern und dazwischen Mauerwerk ohne Abdeckung an. Die Mauer ist teilweise eingerissen, die Steine sind ausgewaschen. Dahinter befindet sich ein verwilderter Garten im südöstlichen Grundstückseck, der am Ortstermin nicht zugänglich war. Rückwärtig, bzw. nordöstlich befindet sich eine Grenzmauer aus Beton, welche jedoch teilweise auf dem Nachbargrundstück steht.

Links der Gebäudefassade zur Gelsenkirchener Straße befindet sich ein doppelflügeliges Stahltor, über welches der Hofbereich erschlossen wird. Im weiteren Verlauf wurde hier das Grundstück mit einer verputzten Mauer zur Gelsenkirchener Straße hin abgegrenzt. Die Mauer wurde in der Flucht der Fassade errichtet und befindet sich somit leicht zurückversetzt zur Grundstücksgrenze, welche sich somit innerhalb der Gehwegfläche befindet. Der Mauerbereich, an den sich vom Hof her die Kassenhäuschen und Garagen anschließen, wurde in Mauerwerk mit Zwischenpfeilern errichtet und verputzt. Im Bereich der Kassenhäuschen sind andeutungsweise deren ehemalige Öffnungen innerhalb der Mauer sichtbar. Nach den Garagen schließt sich eine Betonmauer zwischen Stahlstützen an.

Die nördliche Einfriedung zu einem angrenzenden Nachbargrundstück besteht aus einem Maschendrahtzaun, der teilweise marode ist. Der Hofbereich selber ist zum Teil asphaltiert, zum Teil mit Verbundsteinpflaster befestigt und zeigt Verwerfungen und Rissbildungen. Hier befinden sich auch mehrere große Bäume.

Zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus, den Anbauten und der Kegelbahn liegt ein schmaler Innenhof, der über den rückwärtigen Anbau mit Damen-WC und über eine Kelleraußentreppe erschlossen wird. Von diesem Innenhof aus ist auch der traufständige Anbau an der südöstlichen Grundstücksseite zugänglich, in welchem früher ein Pferdestall und eine kleine Wohnung waren. Das giebelständige, ehemalige Wohngebäude schließt sich von Nordosten an und begrenzt den Innenhof, ebenso wie die Kegelbahn an der nordwestlichen Seite.

Nach 2021 wurde der Hofbereich aufgeräumt und verwildertes Gesträuch entfernt.

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen :

Pläne waren unvollständig vorhanden (sh. Anlagen). Vor allem fehlten einige Maßketten. Die Bruttogrundflächen wurden zur Überprüfung tlw. mit Hilfe des Internetportals <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> ermittelt, siehe nachfolgende Pläne. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Das Wohn- und Geschäftshaus, Hauptgebäude, befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Dennoch wird davon ausgegangen, dass eine oberflächliche Sanierung bis zur Durchsetzung des neuen B-Plans noch rentierlich sein könnte.

Bei den weiteren Gebäuden auf dem Grundstück muss unterschieden werden zwischen stark baufälligen Gebäuden und nur instandsetzungsbedürftigen Gebäuden.

Giebelständiges Gebäude, traufständiges Gebäude, Kegelbahn, Anbauten an das Werkstattgebäude, Schuppen, Anbau an die Garagen:

Für diese Bauten ist eine Sanierung bzw. Instandsetzung aufgrund des Zustandes und der Ausstattung bzw. schlechten Bausubstanz unwirtschaftlich. **Es sind Abrisskosten zu berücksichtigen.**

Siehe auch Auszug aus „Sprengnetter Immobilienbewertung“:

3.1 Nicht nutzbare bauliche Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV **kann von einer alsbaldigen (= zeitnahen) Freilegung des Grundstücks, also dem Abbruch baulicher Anlagen, ausgegangen werden, wenn schon nach äußerem Anschein der baulichen Anlagen zu erwarten ist, dass sie mit wirtschaftlich vernünftigem Aufwand keiner nachhaltig wirtschaftlich rentierlichen Nutzung zugeführt werden können.**

Garagengebäude, Werkstattgebäude, Vorgebäude zur Kegelbahn:

Die Gebäude befinden sich im Altzustand mit Mängeln und Schäden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass aufgrund der einfachen Ausstattung und Nutzung hier mit einer auch geringfügigen Instandsetzung noch Erträge erzielt werden können.

Wohn- und Geschäftshaus, Hauptgebäude:



Quelle: tim.online

EG: $18,10 * 10,20 + 3,60 * 13,5 * 0,5 + 6,37 * 12,35 * 0,5 + 9,87 * 6,70 * 0,5 + (7,0 + 5,7)/2 * 3,30 + 1,3 * 2,6 + 2,8 * 1,10 + \text{ca. } 1 \text{ m}^2 = 309,73 \text{ m}^2$, **rd. 310 m²**

OG: $13,50 * 12,63 - 2,63 * 5,10 + 9,87 * 6,60 * 0,5 + (7,40 + 6,00)/2 * 3 = 209,76$, **rd. 210 m²**

Anmerkung: der Überbau der Dachterrasse ist nicht in die BGF miteinzubeziehen, da hier keine Genehmigung in der Akte zu finden war.

DG = OG **210 m²**

KG: $14,40 * 7,15 + 5,48 * 8,58 + \text{ca. } 4,50 * \text{ca. } (10,00 + 7,00)/2 + \text{ca. } 3 \text{ m}^2 = 191,23$, **rd. 190 m²**

BGF insgesamt: 920 m²

Noch rentierliche Gebäude:

Höheres Werkstattgebäude

Ca. $8,50 * 7,70 = 65,45 \text{ m}^2$, **rd. 65 m²**

Renovierung ggf. noch rentierlich.

Vorderer höherer Teil der Kegelbahn

Ca. $48,4 \text{ m}^2$, **rd. 48 m²**

Garagengebäude

Ca. $105,1 \text{ m}^2$, **rd. 105 m²**



Für die Anbauten an das Werkstattgebäude, den Schuppen, das giebelständige Gebäude, das traufständige Gebäude sowie für die Kegelbahn ist eine Renovierung unrentierlich, weshalb hier die Abrisskosten in Ansatz zu bringen sind:

Ermittlung der Freilegungskosten (Abbruchkosten):

Gem. Grundstücksmarktbericht Mülheim-Ruhr (Nachbargemeinde) liegen durchschnittliche **Abbruchkosten** bei **40 €/m³ Bruttorauminhalt** zum Stichtag 2024.

Giebelständiges Gebäude (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben):

$$8,80 * 11,30 = 99,44 \text{ m}^2$$

$$99,44 \text{ m}^2 * 2 \text{ Vollgeschosse} * 5,50 \text{ m} = 546,92 \text{ m}^3$$

$$+ \text{Dachgeschoss: } 99,44 \text{ m}^2 * 3,69 \text{ m} * 0,5 = \underline{183,47 \text{ m}^3}$$

$$730,39 \text{ m}^3$$

$$40 \text{ €/m}^3 * 730,39 \text{ m}^3 = 29.215,60 \text{ €},$$

$$\text{rd. } \mathbf{29.000 \text{ €}}.$$

Traufständiges Gebäude (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben):

$$16,33 * 6,35 = 103,70 \text{ m}^2$$

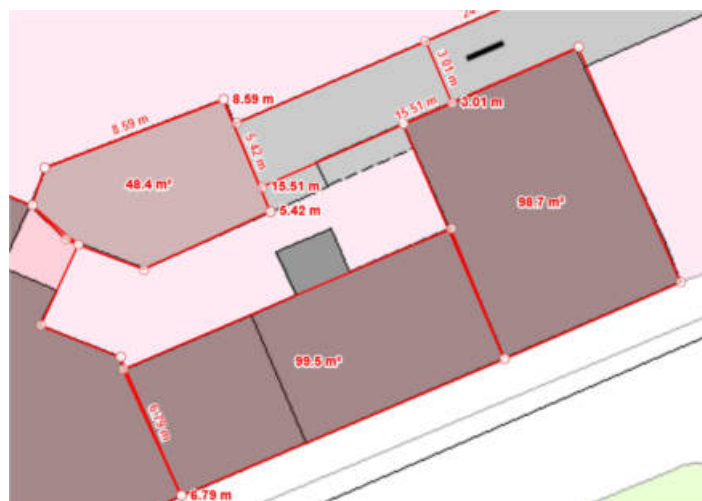
$$103,70 \text{ m}^2 * 1 \text{ Vollgeschosse} + \text{Drempel} * 3,55 \text{ m} = 368,14 \text{ m}^3$$

$$+ \text{Dachgeschoss: } 103,70 \text{ m}^2 * 3,20 * 0,5 = \underline{165,92 \text{ m}^3}$$

$$534,06 \text{ m}^3$$

$$40 \text{ €/m}^3 * 534,06 \text{ m}^3 = 21.362,40 \text{ €},$$

$$\text{rd. } \mathbf{21.000 \text{ €}}.$$



Anbauten (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben)

$$\text{Ca. } 2,50 * 7,50 + 5,70 * 2,70 + \text{ca. } 5,00 * 5,70 = 62,64 \text{ m}^2$$

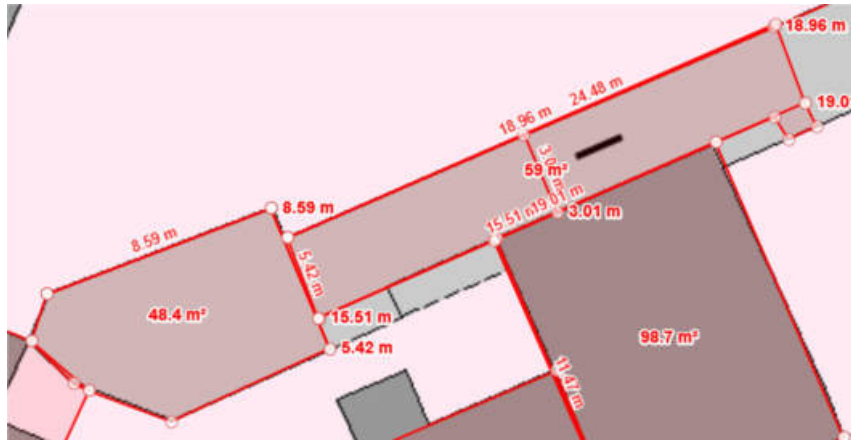
$$62,64 \text{ m}^2 * \text{ca. } 3,50 \text{ m} = 219,24,$$

$$\text{rd. } 220,00 \text{ m}^3$$

$$40 \text{ €/m}^3 * 220 \text{ m}^3 = 8.800,00 \text{ €},$$

$$\text{rd. } \mathbf{9.000,00 \text{ €}}.$$

Kegelbahn (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben):



Ca. $59 \text{ m}^2 * \text{ca. } 3,50 \text{ m} = 206,50 \text{ m}^3$

$40 \text{ €/m}^3 * 206,50 \text{ m}^3 = 8.260,00 \text{ €}$,

rd. 8.300 €.

Insgesamt ergeben sich **rd. 67.000 €** Abrisskosten

($29.000 + 21.000 + 9.000 + 8.300 = 67.300 \text{ €}$).

Im Falle des Abrisses des Wohn- und Geschäftshauses (zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplans) belaufen sich die Kosten auf:

KG: $190 \text{ m}^2 * 2,20 \text{ m Höhe} = 418 \text{ m}^3$

EG: $310 \text{ m}^2 * 3,75 \text{ m Höhe} = 1.163 \text{ m}^3$

OG/DG: $210 \text{ m}^2 * 5,30 \text{ m Höhe i.M.} = \underline{1.113 \text{ m}^3}$

2.694 m^3

$40 \text{ €/m}^3 * 2.694 = 107.760,00 \text{ €}$, **rd. 108.000 €.**

Hinzu kommt bei der gesamten Freilegung noch Abriss des Garagen- und des Werkstattgebäudes, so dass insgesamt mit ca. **175.000 €** für die Grundstücksfreilegung gerechnet werden muss.

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden teilweise auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes ermittelt.

Hauptgebäude**Erdgeschoss:**

Nach Aufmaß:

Gaststätte:	$(10,14 + 3,53)/2 * 6,43$ $+ (10,14 + 9,17)/2 * 2,50 =$	68,09 m ²
Zwischenraum:	$1,83 * 1,72 =$	3,15 m ²
Thekenraum:	$3,75 * 2,17 =$	8,14 m ²
Raum:	$6,24 * 7,29 =$	45,49 m ²
Raum:	$6,25 * 4,25 =$	26,56 m ²

Nach Planunterlagen:

Windfang:		ca. 2,00 m ²
Flur:	$1,40 * \text{ca. } 15,00 \text{ i.M.} =$	21,00 m ²
Herren-WC:	$\text{ca. } 3,2 * 3 * 0,5 + 1,2 * 4,5 \text{ i.M.} =$	10,20 m ²
Damen-WC:	$\text{ca. } 1,60 * 1,80 =$	2,88 m ²
Zimmer:	$3,70 * 5,00 =$	18,50 m ²
Küche:	$4,75 * 4,05 - \text{ca. } 1,4 * 1,4 =$	17,04 m ²
Spülraum:	$2,20 * 2,00/2 + 2,8 * 0,6 \text{ i.M.} =$	<u>3,88 m²</u>
		226,93 m ²

Wohnflächen EG gesamt:**227,00 m²****Obergeschoss (Aufmaß):**

Diele:	$4,90 * 2,60 =$	12,74 m ²
Bad:	$2,37 * 2,54 =$	6,02 m ²
Kammer:	$2,39 * 2,31 =$	5,52 m ²
Flur:	$1,22 * 3,52 =$	4,29 m ²
Flur:	$5,63 * 1,23 =$	6,92 m ²
WC:	$1,31 * 2,28 =$	2,99 m ²
Bad:	$1,82 * 2,80 - 1,65 * 1,12 =$	3,25 m ²
Flur:	$1,05 * 7,72 \text{ i.M.} =$	8,11 m ²
Zimmer:	$6,06 * 4,93 =$	29,88 m ²
Zimmer	$3,02 * 4,90 =$	14,80 m ²
Zimmer:	$3,79 * 4,88 =$	18,50 m ²
Zimmer:	$(6,27 + 3,62)/2 * 2,31 + (6,27 + 5,19)/2 * 2,57 =$	26,15 m ²
		139,17 m ²

Wohnflächen OG gesamt:**rd. 139 m²**

Dachgeschoss (Aufmaß):

Flur:	$1,27 * 16,70 \text{ i.M} =$	21,21 m ²
WC:	$1,33 * 2,30 - 1,42 * 1,32 * 0,5 =$	2,12 m ²
Bad:	$1,09 * 2,56 =$	2,79 m ²
Küche:	$3,72 * 2,56 - 1,36 * 1,27 - 1,98 * 2,36 * 0,5$ $- 1,36 * 1,33 * 0,5 =$	4,56 m ²
Zimmer:	$5,05 * 3,00 - 0,58 * 3,00 * 0,5 =$	14,28 m ²
Zimmer:	$5,05 * 2,96 - 0,58 * 1,47 * 0,5 =$	14,52 m ²
Zimmer:	$5,03 * 3,00 - 0,58 * 1,54 * 0,5 =$	14,64 m ²
Zimmer:	$4,84 * 3,79 - 0,52 * 2,29 * 0,5 =$	17,75 m ²
Zimmer:	$(6,27 + 3,82)/2 * 2,21 + (6,27 + 5,25)/2 * 2,61$ $- 3,75 * 0,48 * 0,5 =$	<u>25,28 m²</u> 117,15 m ²

Wohnflächen DG gesamt:**rd. 117 m²**

Anmerkung: der nicht ausgebaute Trockenboden ist nicht zur Wohnfläche anzurechnen.

Werkstatt, InnenmaßeAufmaß $7,96 * 7,18 = 57,15 \text{ m}^2$,**rd. 57 m²****Kegelbahn, höherer Bereich, Innenmaße**Plan: $7,80 * 5 - 2,20 * 2,20 * 0,5 = 36,58 \text{ m}^2$,**rd. 37 m²**

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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.

Gemäß § 8 ImmoWertV Absatz 3 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei... (Nummer 3): baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (**Liquidationsobjekte**) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.“

Abgesehen von den 3 erwähnten Verfahren ist für den Fall eines zeitnahen Abrisses der Gebäude demnach das sogenannte **Liquidationsverfahren** anzuwenden.

Gemäß § 11 ImmoWertV sind künftige Änderungen des Grundstückszustands zu berücksichtigen, sh. Auszug aus der ImmoWertV:

§ 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

(1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

(2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraus-sichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall gibt es einen neuen noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan sowie einen Umlegungsbeschluss (siehe Ausführungen ab Seite 14). Somit sind die Voraussetzungen gem. §11 ImmoWertV gegeben.

Um die wesentlich höherwertige Ausnutzung des Grundstücks (Wohnbaufläche im neuen Bebauungsplan im Vergleich zu Verkehrs- und Grünfläche im noch gültigen Bebauungsplan) durchsetzen zu können und damit einen wesentlich höheren Bodenwert zu generieren, muss das Grundstück von den jetzigen Bebauungen freigelegt werden.

Siehe auch Auszug aus der Immo Wert A und ImmoWertV

- 8.(3).4 § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 regelt nicht nur die Berücksichtigung von Liquidationsobjekten, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, sondern enthält auch eine Legaldefinition der Liquidationsobjekte.
- a) Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage im Sinne der Legaldefinition ist, unter Berücksichtigung des Handelns der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, insbesondere auszugehen,
 - wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
 - c) Wenn bei Liquidationsobjekten eine Freilegung vorübergehend aufgeschoben oder dauerhaft ausgeschlossen ist, ist im Hinblick auf die Bodenwertermittlung § 43 (nutzungsabhängiger Bodenwert) zu beachten.

§ 43 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

Zu § 43 (Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten)

43.1 § 43 regelt Fälle, in denen bei Grundstücken mit Liquidationsobjekten (zum Begriff vgl. Nummer 8.(3).4 Buchstabe a) keine alsbaldige Freilegung ansteht. Während der Werteinfluss von Liquidationsobjekten, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Ermittlung des Verfahrenswerts, nicht aber im Bodenwert zu berücksichtigen ist, kommt es in den Fällen der von § 43 erfassten aufgeschobenen Freilegung oder des dauerhaften Ausschlusses der Freilegung zu einer Beeinflussung des Bodenwerts.

3.(2) Konkrete Tatsachen, aus denen sich eine Bauerwartung ergeben kann, können z. B. Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung, eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan, informelle Planungen in Form von städtebaulichen Entwicklungskonzepten, die förmliche Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens oder Planfeststellungsverfahren, oder auch entsprechende Absichtsbekundungen und Verhaltensweisen der Gemeinde (etwa Gemeinderatsbeschlüsse) oder von Fachplanungsträgern sein, sofern die jeweiligen Planungsabsichten zum Wertermittlungsstichtag allgemein bekannt und noch aktuell sind. Eine Bauerwartung erfordert zudem die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung.

Für eine Eignung kann z. B. eine günstige Verkehrslage (z. B. unmittelbare Stadtnähe) sprechen. Umgekehrt können tatsächliche und rechtliche (z. B. umwelt-, naturschutz- oder planungsrechtliche) Hemmnisse, die sich nicht in absehbarer Zeit ausräumen lassen, der Bauerwartung entgegenstehen. Darüber hinaus muss in absehbarer Zeit mit einer baulichen Nutzung gerechnet werden können. Der voraussichtliche Zeitraum bis zur Baureife ist wertbeeinflussend und sachverständig zu schätzen.

Die Wartezeit bis zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplans wurde mit 5 Jahren geschätzt.

Bis dahin kann das bebaute Grundstück noch im rechtlichen Rahmen und nach einer Renovierung bzw. Herstellung einer Vermietbarkeit des Wohn- und Geschäftshauses genutzt werden und es können über diese Zeit hinweg Erträge erzielt werden.

In diesem Falle leitet sich der Verkehrswert durch das „besondere Liquidationswertverfahren“ ab, sh. Auszug aus „Sprengnetter Immobilienbewertung“:

5.2.2 Besonderes Liquidationswertverfahren (Verfahren bei aufgeschobener Liquidation)

Wenn die baulichen und sonstigen Anlagen des Grundstücks nicht rentierlich genutzt werden können, aber das Grundstück aus rechtlichen oder sonstigen Gründen **nicht alsbald freigelegt** werden kann, ist die Ertragswertermittlung nach dem **besonderen Liquidationswertverfahren** durchzuführen.

Ein Sachwertverfahren entfällt unter diesen gegebenen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen.

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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um baureifes Land, sondern um so genanntes **ungeordnetes Rohbauland (werdendes Bauland)**, da ein Bebauungsplan für eine wohnbauliche Nutzung aufgestellt wurde (jedoch noch nicht rechtskräftig).

Bodenwerte für werdendes Bauland können vorrangig nach 2 Methoden bewertet werden:

- Aus Bodenrichtwerten oder Vergleichskaufpreisen für werdendes Bauland (Bauerwartungsland oder Rohbauland)
- Deduktiv aus Bodenrichtwerten oder Vergleichskaufpreisen für vergleichbares baureifes Land.

Grundstücke mit der Entwicklungsstufe ungeordnetes Rohbauland / Bauerwartungsland werden nur recht selten gehandelt. Dies hat insbesondere folgende Gründe:

- Es handelt sich um Risiko-Investitionen. Der Erwerber muss bereit und in der Lage sein, die Zinslasten bis zu Zulässigkeit (der den Kaufpreis erst rentierenden) baulichen Nutzung zu tragen.
- Die Eigentümer sind oft nicht zum Verkauf zu Preisen bereit, die das Risiko angemessen berücksichtigen. Sie spekulieren selbst auf den Zugewinn, der durch den Anstieg der Entwicklungsstufen bis hin zum baulichen Land (eventuell) eintritt.

Aus diesen Gründen kann der Wert des unbebauten ungeordneten Rohbaulandes im vorliegenden Fall nicht über Vergleichskaufpreise von Grundstücken im selben Entwicklungszustand abgeleitet werden, sondern wird **deduktiv aus Bodenrichtwerten für vergleichbares baureifes Land** abgeleitet.

Die Bewertung erfolgt nach folgendem Modell:

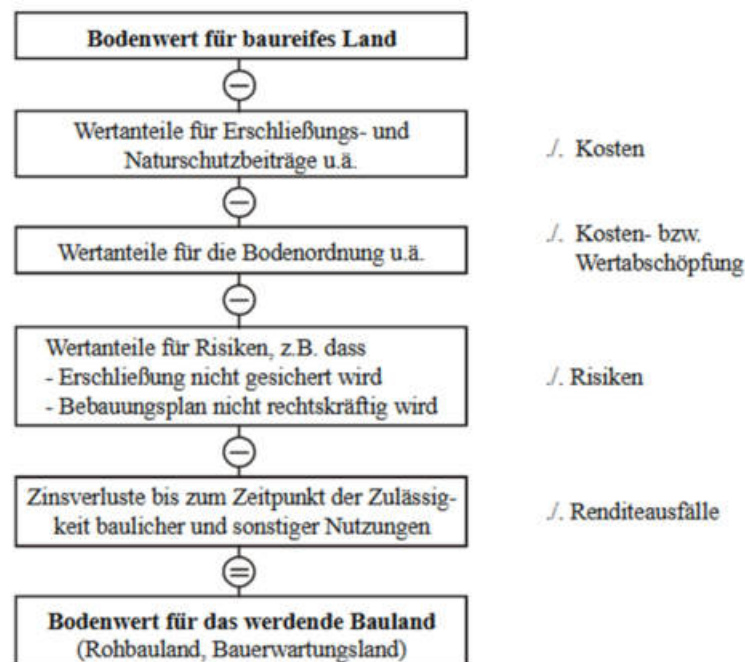


Abb. 4-2: Deduktive Bodenwertermittlung für werdendes Bauland aus dem Bodenwert für baureifes Land (Modell)

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

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.

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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17799 in Essen, Gelsenkirchener Straße 308, beträgt zum Stichtag 01.01.2024: **225,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundstückstiefe	= 40 m

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen des zu bewertenden Grundstücks handelt es sich um Sondernutzungsgebiete. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die Nachbarzonen ist nicht gerechtfertigt.

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

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Von 2022 auf 2024 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage mit Preisrückgängen seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **225 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 herangezogen.

Es wird nachfolgend von baureifem Land ausgegangen, was jedoch erst nach einer Wartezeit von geschätzten 5 Jahren erreicht werden kann (siehe Ausführungen ab Seite 14).

Siehe auch § 42 Immo Wert V:

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

Siehe auch § 42 Immo Wert A:

42.1 § 42 bezieht sich auf Fälle im Sinne des § 40 Absatz 3, bei denen keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung stehen.

42.2 Kosten der Baureifmachung sind insbesondere

- Kosten für die Bereitstellung der Erschließungsflächen und für die Herstellung der Erschließungsanlagen,-
- Kosten für Maßnahmen, die Gegenstand städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB sein können,-
- Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Kosten für den Rückbau von nicht nachnutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen
- Kosten zur Beseitigung von Bodenkontaminationen.

In den letzten 5 Jahren konnte eine durchschnittliche Steigerung von rd. 2,5 %/Jahr festgestellt werden. Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss Essen, Index Wohnbaulandpreise:

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	99	2012	103	2019	133
2006	95	2013	105	2020	139
2007	94	2014	103	2021	154
2008	97	2015	110	2022	154
2009	91	2016	111	2023	153
2010	100	2017	119		
2011	99	2018	129		

Tabelle 4.6: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

Eine Preissteigerung von 2,5 %/Jahr bedeutet einen fiktiven Bodenrichtwert in 5 Jahren in Höhe von: $225 \text{ €/m}^2 * 1,025^5 = 254,57 \text{ €/m}^2$ **rd. 255,00 €/m²**

Es ist sodann von dem fiktiven Bodenrichtwert für Wohnbauland, geschätzt mit **255 €/m²** in der zu bewertenden Lage, auszugehen mit entsprechenden Abzügen aufgrund des jetzigen Zustandes und Entwicklungsstufe (ungeordnetes Rohbauland). Es handelt sich um eine deduktive Bewertungsmethodik.

Berücksichtigung ggf. noch anfallender Beiträge und Abgaben

Über die zu erwartenden Erschließungskosten und damit Erschließungsbeiträge kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden; ebenso wenig über zu erwartende Kanalanschlussbeiträge oder andere Abgaben oder Beiträge (z.B. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Naturschutz etc.).

Es ist auch noch unklar, ob und in welchem Ausmaß öffentliche Straßen bzw. Wege und Flächen das Plangebiet durchziehen werden.

In der Fachliteratur werden Erschließungsbeiträge in Höhe zwischen 9 und 50 €/m² Grundstücksfläche, für Kanalanschlussbeiträge zwischen rd. 5 und 20 €/m² angegeben, insgesamt zwischen 15 und 70 €/m².

Für den Ausbau werden rd. 10 bis 40 €/m² angegeben, für Naturschutzabgaben rd. 2 bis 7 €/m². Zu erwähnen sind noch Anschlusskosten für Wasser, Strom und Gas, die zusammen zwischen rd. 10 bis 20 €/m² liegen.

Insgesamt ist mit Kosten in Höhe von rd. 35 und 134 €/m² zu rechnen. Die fiktiven Erschließungskosten werden mit durchschnittlichen **70 €/m²** geschätzt.

255 €/m² - 70 €/m² = **185 €/m²**

Siehe auch Durchschnittswerte, Stand 2003, Auszug aus Dr. Sprengnetter "Immobilienbewertung":

Baulandwert (€/m ²)	Höhe der grundstücksbezogenen Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen bei Bereitstellung der Erschließungsflächen	
	im Umlegungsverfahren (€/m ²)	durch Erwerb (€/m ²)
10	10 – 20	12 – 22
50	20 – 30	25 – 35
100	25 – 35	30 – 45
500	30 – 50	45 – 70

Tab. 4-1: Erfahrungswerte für grundstücksbezogene Beiträge und Abgaben für die erstmalige Aufschließung von Wohngebieten für Straßenbau, Kanalbau, Wasserversorgung etc. (Stand 2003)²⁾

Abzgl. Wertanteil für die Sicherung der Erschließung

Dieser Abzug ist gemäß Dr. Sprengnetter "Immobilienbewertung" bei Grundstücken anzubringen, für die die Erschließung i.S.d. §§ 30, 33,34 und 35 BauGB (noch) nicht gesichert ist und der mit 10 % angegeben wird.

0,9 * 185 €/m² = 166,50, **167,00 €/m²**

Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Qualität als baureifes Land:

Auch nach Abschluss der Bodenordnung sind bauliche Vorhaben bis zur Sicherung der Erschließung noch nicht zulässig. Es entstehen – trotz i.d.R. steigender Bodenwerte – Zinsverluste für das in den Grunderwerb investierte Kapital. Der Wert des geordneten Rohbaulandes ist deshalb über die geschätzte Wartezeit (hier 5 Jahre und einem Abzinsungszinssatz 2,0 %) bis zur Sicherung der Erschließung abzuzinsen.

$$167,00 \text{ € / m}^2 * 1 / 1,02^5 = 151,26, \quad \text{rd. } 151,00 \text{ € / m}^2$$

Abzgl. Wertanteil für die Bodenordnung:

Eine differenzierte Ermittlung ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung einschließlich Flächenbilanz und Kostenschätzung bereits vorliegt, was hier nicht der Fall ist. In Dr. Sprengnetter "Immobilienbewertung" wird angegeben, dass der abzuziehende Wertanteil für die Bodenordnung zwischen 25 und 40 % liegt. Es wird von einem mittleren Satz, Abzug von 33 % ausgegangen, der auch den Überlegungen von W. Reinhardt entspricht.

Bodenwert des ungeordneten Rohbaulandes (unmittelbar vor Abschluss des Umlenungsverfahrens):

$$0,67 * 151 \text{ € / m}^2 = 101,17 \text{ €} \quad \text{101,00 € / m}^2$$

Unter Bezug auf den fiktiven Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 wie folgt geschätzt:

Bodenwert, ungeordnetes Rohbauland:

$$2.332 \text{ m}^2 * 101,00 \text{ € / m}^2 = 235.532,00 \text{ €}$$

rd. 236.000,00 €

abzüglich fiktive auf 5 Jahre abgezinste Abrisskosten:

$$175.000 \text{ € (sh. Seite 48/49) / 1,02}^5 = 158.502,89, \text{ rd. } - \text{ rd. } 159.000,00 \text{ €}$$

77.000,00 €

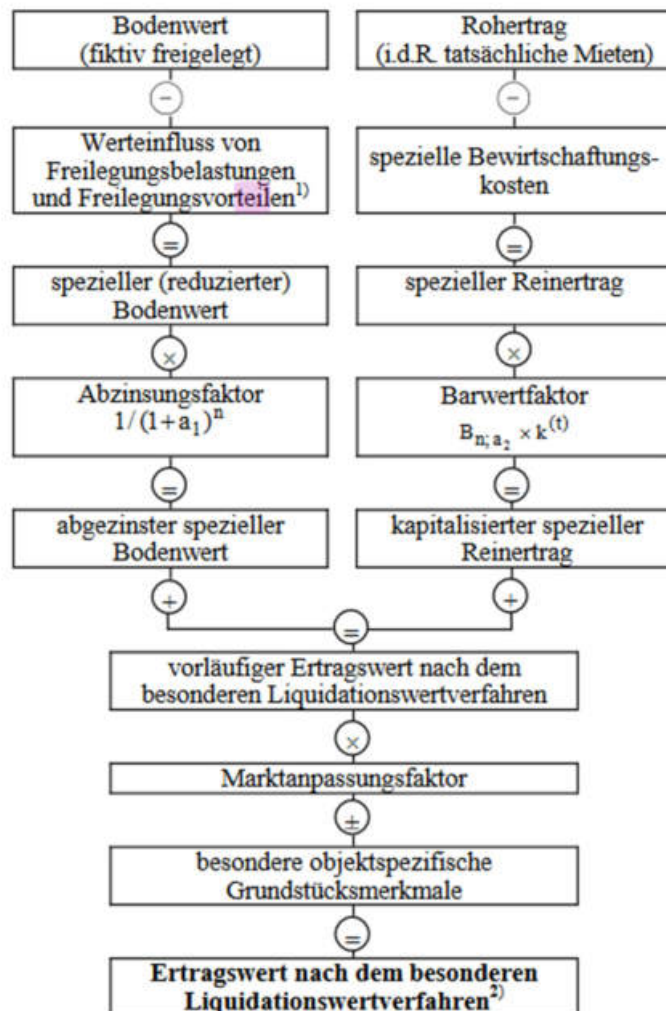
Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

rd. 77.000,00 €

3.3. Besonderes Liquidationsverfahren

Siehe auch Ausführungen auf Seite 53-55. Modell zur Ermittlung des besonderen Liquidationswerts, sh. Auszug aus: „Sprengnetter Immobilienbewertung“:



Des Weiteren sind bei Anwendung des besonderen Liquidationswertverfahrens die **Bewirtschaftungskosten** in aller Regel niedriger anzusetzen als bei noch rentierlich nutzbaren baulichen Anlagen. Dies insbesondere deshalb, weil in diesen Fällen lediglich die über die Zeitdauer bis zur Freilegung unvermeidlichen Instandhaltungsaufwendungen unterstellt werden.

Die **Marktanpassung** im besonderen Liquidationswertverfahren erfolgt i.d.R. über den Ansatz marktkonformer Zinssätze für die Abzinsung bzw. die Kapitalisierung (vgl. oben). Der Marktanpassungsfaktor ist demnach i.d.R. $\sim 1,0$. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass selbst bei der Verwendung marktkonformer Zinssätze das besondere Liquidationswertverfahren zu einem Ergebnis führt, was den Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke auf dem Grundstücksmarkt aus sachverständiger Sichtweise nicht direkt entspricht. In diesen Fällen wäre dann sachverständig eine zusätzliche Marktanpassung durchzuführen.

3.3.1 Besonderer Liquidationswert

Die Gebäude sind zum Großteil unvermietet und leer stehend.

Einige Gebäude sind einsturzgefährdet, siehe Ausführungen auf Seite 38-45.

Von dem jetzigen Eigentümer wurde mir eine Liste der Mieteinnahmen überreicht, sh. seine Aufstellung:

Mietaufstellung Essen Kartenberg Kaltmieten

Lager 0	50,-
Garage 1	50,-
Garage 2-3	100,-
Garage 4-6	30,-
Garage 7	100,-
Großgarage 8	190,-
Großgarage 9	210,-
Großgarage 10	200,-
Großgarage 11	220,-
Großgarage 12	450,-
Großgarage 13	400,-
Großgarage 14	300,-
Großgarage 15	240,-
Großgarage 16	660,-
Stellplatz 17	40,-
Lager im Haus rechts 18	350,-
Lager im Haus links 19	350,-

Von diesen Mieten können die neu erstellten Gebäude, Garage 7, Großgaragen 8-9, sowie 14-15, nicht berücksichtigt werden, da diese ohne Genehmigung errichtet wurden und auch nicht genehmigungsfähig sind. Die Gebäude 12-13 konnten nicht berücksichtigt werden. Sie sind ebenfalls vermutlich ohne Genehmigung errichtet worden und waren zum Zeitpunkt 2021 in einem desolaten Zustand. Hier sind die Mieteinnahmen ebenfalls nicht nachhaltig über die geschätzten 5 Jahre.

Verbleiben die Garagenmieten, 6 Einstellplätze sowie das Kassenhäuschen, welche zu insgesamt 230 / Monat vermietet wurden, das entspricht 38,00 € je Einstellplatz. Diese Einnahmen werden als nachhaltig über die nächsten 5 Jahre gewertet. Es wird von einer nachhaltigen Miete von 40 €/Garage incl. Kassenhäuschen ausgegangen.

Bis zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplan (geschätzt mit einer Wartezeit von 5 Jahren), können folgende Gebäude mit einem relativ geringen Aufwand noch in einen vermietbaren Zustand gebracht werden:

1. Wohn- und Geschäftshaus mit ehemaliger Gaststätte im EG, 2 Wohnungen im OG und einer Wohnung im DG. Die Nutzflächen betragen ca. 227 m² im EG, ca. 139 m² im OG und 117 m² im DG. Außerdem der sich anschließende Anbau der Kegelbahn.
2. Garagengebäude. Hier wird von einer Vermietbarkeit von 6 Garagen ausgegangen.
3. Wertstattgebäude, Hauptbereich mit einer Nutzfläche von ca. 57 m².

Anzumerken ist, dass für das Werkstattgebäude und auch das Garagengebäude in der vor Ort vorgefundenen Ausführung keine Genehmigung in den Bauakten gefunden wurde. Es ist sodann von einem ggf. nicht genehmigten Zustand auszugehen.

Da sowohl der alte als auch der neue Bebauungsplan andere Grundstücksnutzungen vorsieht, gilt für nicht genehmigte Gebäude kein Bestandsschutz. Das gleiche gilt für stark baufällige Gebäude sowie für Gebäude, die lange leer stehen.

Das Wohn- und Geschäftshaus steht schon einige Jahre leer (zuletzt Wohnungen). Ein Erwerber muss damit rechnen, dass der Bestandsschutz für sämtliche Gebäude erlischt. Damit könnte eine Abrissverfügung seitens der Stadt Essen durchgesetzt werden.

Dies gilt vor allem auch für die neu errichteten Blech-Großgaragen. Für diese darf keine Miete in Ansatz gebracht werden, da sie ohne Genehmigung errichtet wurden und auch nicht genehmigungsfähig sind.

Im vorliegenden Fall wird von einer Freilegung (Abriss aller Gebäude) des Grundstücks in 5 Jahren ausgegangen.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die Gebäude bis dahin noch bestehen bleiben dürfen. Gesichert ist dies jedoch nicht und es verbleibt ein dementsprechendes Risiko.

Im besonderen Liquidationswertverfahren wird der Bodenwert um den Werteinfluss der Grundstücksfreilegung gemindert. Diesem geminderten Bodenwert werden die noch über die Restnutzungszeit erzielbaren kapitalisierten Erträge hinzugerechnet. Im Anschluss sind die für eine Vermietbarkeit notwendigen Instandsetzungskosten (diesbezügliche Wertminderung, nicht tatsächliche Kosten!) abzuziehen.

Der Werteinfluss für die oberflächliche Instandsetzung wurde mit **90.000 €** ermittelt, siehe Seite 39-41.

Ermittlung der noch erzielbaren Erträge nach einer oberflächlichen Instandsetzung des Wohn- und Geschäftshauses.

Wohnungen

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

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr bis 1918):

6,97 €/m²

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Stufe 1): * 0,94

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3 und Einfluss der Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten gem. Tabelle 4 mit Punkt 9.:

Mietwert gem. Mietspiegel:

Wohnung OG: $6,97 \text{ €} * 0,94 * 1,04 * 0,90 = 6,13 \text{ €/m}^2$ **rd. 6,15 €/m²**

Wohnung DG: $6,97 \text{ €} * 0,94 * 1,04 * 0,86 = 5,86 \text{ €/m}^2$ **rd. 5,85 €/m²**

Ehemalige Gaststätte im EG

Eine Folgenutzung für die Räumlichkeiten als Schankwirtschaft kann aufgrund der Wirtschaftslage, der Lage sowie Nachfragesituation als unwahrscheinlich angesehen werden. Im aktuellen Bauzustand ist die Folgenutzung variabler, da unabhängig von der weiteren Nutzung größere Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden müssen. Im vorliegenden Fall ist eher von einer Nutzung als Büro, Versammlungsstätte oder Ladenlokal auszugehen. Die Genehmigungsfähigkeit für eine Nutzungsänderung ist jedoch stark in Frage zu stellen aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben in den Bebauungsplänen.

Aktuell sind die Räume als Lagerflächen vermietet und es werden angeblich (Aussage Eigentümer) $2 * 350 \text{ €} / \text{Monat}$ erzielt. Für die ehemalige Kegelbahn werden angeblich $660 \text{ €} / \text{Monat}$ erzielt. Zusammen sind dies $1.360 \text{ €} / \text{Monat}$ für die Flächen im Erdgeschoss.

Für die nächsten 5 Jahre wird diese Mieteinnahme als ortsüblich gewertet.

Das ehemalige Werkstattgebäude wird für $200 \text{ €} / \text{Monat}$ vermietet, das entspricht bei 57 m^2 : $3,50 \text{ €/m}^2$ und wird als ortsüblich gewertet.

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Räumlichkeiten EG			1.360,00	16.320,00
Wohnungen OG	139,00	6,15	854,85	10.258,20
Wohnung DG	117,00	5,85	684,45	8.213,40
Werkstatt	57,00	3,50	199,50	2.394,00
Garage	6,00	40,00	240,00	2.880,00
Rohhertrag				40.065,60

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt

40.065,60 €

Der fiktiv freigelegte Bodenwert wurde mit 236.000 € ermittelt (sh. unter Bodenwertermittlung). Die auf die Wartezeit von 5 Jahren abgezinsten Abrisskosten wurden mit 159.000 € ermittelt. Für das besondere Liquidationswertverfahren ist der Werteinfluss der Abrisskosten auf den Bodenwert zu schätzen.

Für den Werteinfluss auf den Bodenwert wird hier ähnlich wie bei den Instandsetzungskosten ein Faktor von 0,8 als angemessen geschätzt:

$$159.000 \text{ €} * 0,8 = 127.200, \text{ rd. } 127.000,00 \text{ €}$$

Spezieller reduzierter Bodenwert: 236.000 € - 127.000 €, **rd. 109.000,00 €**

Dieser spezielle reduzierte Bodenwert ist nicht mehr abzuzinsen, da dies bereits in der Bodenwertermittlung vorgenommen wurde, sh. Seite 61 (Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Qualität als baureifes Land)

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 40.065,60 €

Abzüglich (spezielle) Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:

$$344 \text{ €/Einheit} * 6 + 45 \text{ €/Garage gem. GMB Essen} - 2.334,00 \text{ €}$$

Instandhaltungsaufwendungen (reduzierter Ansatz wegen geringer Standzeit)

$$10,80 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} * 256 \text{ m}^2 \text{ (um 20 \% reduzierte Kosten)}$$

$$+ 4,05 \text{ €/m}^2 \text{ Nutzfläche} * 321 \text{ m}^2 + 80 \text{ €/Garage} = - 4.544,85 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis

$$2 \% \text{ des wohnbaulichen Rohertrages, } 369,43$$

$$4 \% \text{ des gewerblichen Rohertrages, } 863,76 = - \underline{1.233,19 \text{ €}}$$

$$- \underline{8.112,03 \text{ €}}$$

Jährlicher spezieller Reinertrag **31.953,57 €**

Barwertfaktor (5 Jahre RND und 2,0 %) * 4,713

Kapitalisierter spezieller Reinertrag 150.597,18 €

+ abgezinster spezieller reduzierter Bodenwert + 109.000,00 €

Vorläufiger besonderer Liquidationswert 259.597,18 €

Marktanpassungsfaktor: * 1,0 259.597,18 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Wertminderung wegen notwendigster Instandsetzung

$$\text{(siehe Ausführungen auf Seite 44-46)} - \underline{\text{rd. } 90.000,00 \text{ €}}$$

$$169.597,18 \text{ €}$$

Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren rd. 170.000,00 €

3.4 Ableitung der Verkehrswerte

Der Verkehrswert für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes bestimmt sich aus den in Abschnitt 3.1 dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Seite 52-54) beschriebenen Gründen nach dem besonderen Liquidationswert.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um eine **wirtschaftliche Einheit**. Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §61 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln anzubieten ist. Aus diesem Grund wurden **Einzelwerte** ermittelt, als jedoch reine fiktive Werte für das Zwangsversteigerungsverfahren.

3.4.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstück 253 und 254

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem gemischt genutzten Gebäude, mehreren Nebengebäuden sowie Garagen bebaut. Das gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshaus ist teilunterkellert und besitzt im Erdgeschoss eine ehemalige Gaststätte mit einem Kegelbahnanbau. Die Räumlichkeiten der ehemaligen Gaststätte haben eine Nutzfläche von ca. 227 m², der Kegelbahnvorraum von ca. 37 m². Im Obergeschoss befinden sich Wohnräume von insgesamt 139 m² Wohnfläche, wie auch im ausgebauten Dachgeschoss von insgesamt 117 m². Die sich anschließenden Anbauten sind baufällig, eine Instandsetzung wäre unwirtschaftlich.

Ein Werkstattgebäude, für welches keine Genehmigung in der Bauakte gefunden wurde, hat eine Nutzfläche von 57 m² und liegt im nördlichen Grundstücksbereich. Daran schließen sich mehrere Anbauten und Schuppen an, die jedoch baufällig und abrisssreif sind, bzw. nicht genehmigt und damit nicht vermietbar sind.

Das Garagengebäude liegt an der Grundstücksgrenze zur Gelsenkirchener Straße und beinhaltet 6 Garagen. An das Garagengebäude schließen sich kleine Anbauten an, die jedoch baufällig und abrisssreif sind.

Der Eigentümer hat neue Blech-Großgaragen errichtet. Diese sind jedoch nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig (Umlegungsbeschluss). Die diesbezüglichen Vermietungseinnahmen dürfen deshalb nicht berücksichtigt werden.

Es waren Instandsetzungskosten und Abrisskosten zu berücksichtigen.

Die Grundstücksgröße von Flurstück 253 und 254 beträgt insgesamt:

$$2.302 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2 = 2.332 \text{ m}^2.$$

Vorliegend lag der spezielle Fall vor, dass es einen noch rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, der für das zu bewertende Grundstück Verkehrsfläche und Grünfläche ausweist, was zu einem sehr reduzierten geringen Bodenwert führt. Jedoch wurde schon ein neuer Bebauungsplan öffentlich bekannt gegeben, der die Flächen (nach einer umfangreichen Bodenordnung) als Wohnfläche anvisiert. Rechtlich handelt es sich deshalb um so genanntes werdendes Bauland. Der diesbezügliche Bodenwert wurde mit 225.000 € ermittelt.

Auch wenn zumindest das Wohn- und Geschäftshaus Bestandsschutz genießt, da es vor der Festsetzung beider Bebauungspläne errichtet wurde, muss damit gerechnet werden, dass zur Umsetzung des neuen Bebauungsplans (geschätzt in ca. 5 Jahren) ein Kaufangebot seitens der Stadt Essen gemacht werden wird und bei erfolglosen Verhandlungen ggf. eine Enteignung stattfinden wird.

In dem Falle entschädigt die Stadt die Eigentümer zum Verkehrswert. Da schon vor Auslegung des neuen Bebauungsplans im noch rechtskräftigen Bebauungsplan von 1979 die Grundstücksflächen des zu bewertenden Grundstücks als Verkehrs- und Grünflächen festgelegt wurden, sind baufällige und/oder seit Jahren leer stehende Gebäude nicht zu entschädigen. Selbst wenn diese genehmigt worden sind, können sie ihren Bestandsschutz nach jahrelangem Leerstand verlieren.

Hier verbleibt ein Unsicherheitsfaktor.

Der Verkehrswert leitet sich im konkreten Falle durch das so genannte besondere Liquidationswertverfahren ab.

Im besonderen Liquidationswertverfahren wird der Bodenwert um den Werteinfluss der Grundstücksfreilegung gemindert. Diesem geminderten Bodenwert werden die noch über die Restnutzungszeit erzielbaren kapitalisierten Erträge hinzugerechnet. Im Anschluss sind die für eine Vermietbarkeit notwendigen Instandsetzungskosten (diesbezügliche Wertminderung, nicht tatsächliche Kosten!) abzuziehen.

Der besondere Liquidationswert wurde mit **rd. 170.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Nebengebäuden und Garagen bebaute Grundstück in **45327 Essen, Gelsenkirchener Str. 308**, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstücke 253, 254, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 wird zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit gerundet

170.000,00 €

in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro geschätzt.

3.4.2 Verkehrswert Flurstück 254

Zu bewerten war das 30 m² kleine mit einer Einfriedung bebaute Grundstück. Es handelt sich um einen Teil der bebauten Grundstücksfläche Gelsenkirchener Straße 308. Die kleine Fläche stellt für den Eigentümer keinen wirtschaftlichen Wert dar.

Vielmehr fallen für die Säuberung und Instandhaltung der Anlagen Kosten an, bzw. wären Abrisskosten zu berücksichtigen, was eine zusätzliche Belastung darstellt. Es gibt keine Marktgängigkeit für dieses Flurstück für „jedermann“, so dass hierdurch keine werterhöhende Wirkung gegeben ist.

Die Fläche hat aufgrund dessen nur einen symbolischen Wert.

Der Verkehrswert für das mit einer Einfriedung bebaute Grundstück in 45327 Essen, Gelsenkirchener Str. 308, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 254, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 wird zum Wertermittlungstichtag 14.06.2024 mit

Symbolischer Wert 1,00 Euro

In Worten: Ein Euro geschätzt.

3.5.3 Verkehrswert Flurstück 253

Zu bewerten ist das unter Punkt 3.5.1 beschriebene Grundstück ohne das kleine Flurstück 254 in der südöstlichen Grundstücksgrenze. Es gelten analoge Überlegungen und Berechnung wie bei der gemeinsamen Bewertung. Allerdings müsste ohne das kleine Flurstück 254 noch eine Einfriedung erstellt werden und die vorhandene Einfriedung angepasst werden. Deshalb werden in diesem Falle 7.000 € als diesbezügliche geschätzte Wertminderung in Ansatz gebracht, $170.000 \text{ €} - 7.000 \text{ €} = 163.000 \text{ €}$.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Nebengebäuden und Garagen bebaute Grundstück in **45327 Essen, Gelsenkirchener Str. 308**, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 253, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 wird zum Wertermittlungstichtag 14.06.2024 mit gerundet

163.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 28.06.2024

Dipl.-Ing. E. 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.

Urberschutz, 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 Planvarianten des neuen Bebauungsplans, Auszug aus dem Umlegungsbeschluss.

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).

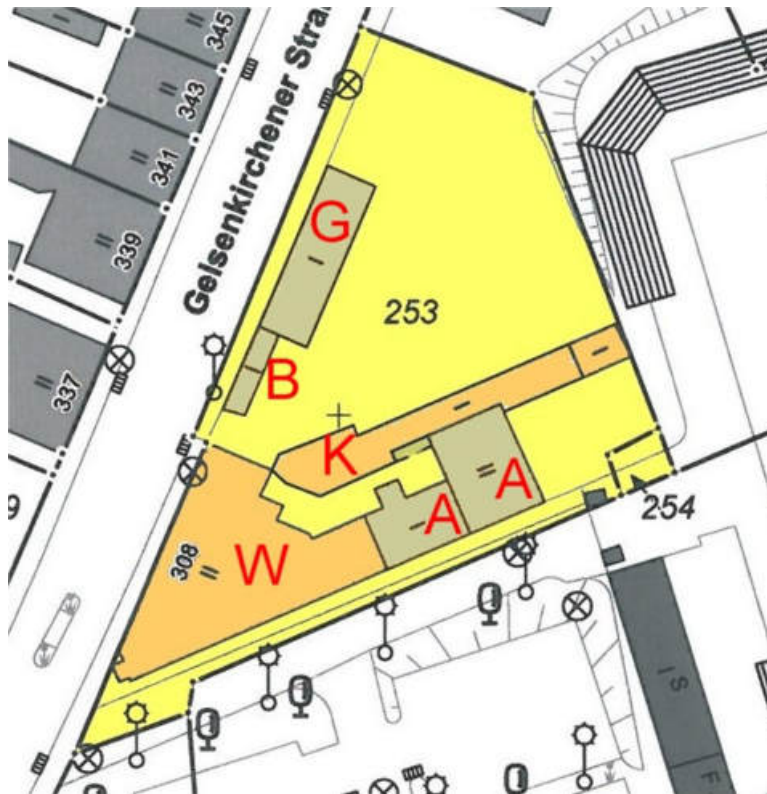
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

**Lageplan** (aus der Flurkarte)

W = Wohn- und Geschäftshaus

K = Kegelbahn

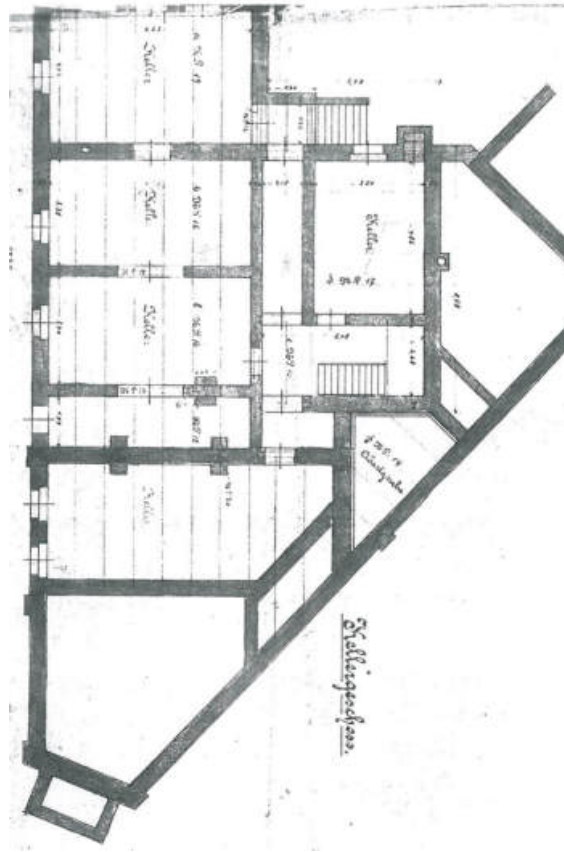
A = Traufständiger und giebelständiger Anbau

G = Garagen (keine Planunterlagen vorhanden)

B = Baracken bzw. ehemalige Kassenhäuschen (keine Planunterlagen vorhanden)

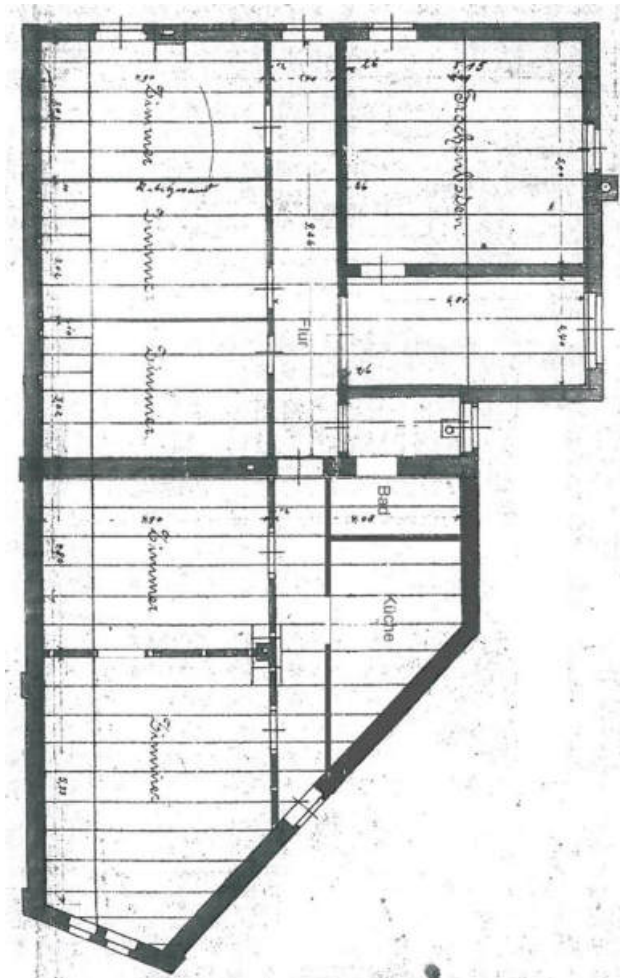
Anmerkung: Die Werkstatt mit Anbauten im nordöstlichen Grundstücksbereich sowie die neu erstellten Garagen sind auf der Flurkarte nicht verzeichnet.

Anlage 3



Wohn- und Geschäftshaus (W)
Grundriss Kellergeschoss

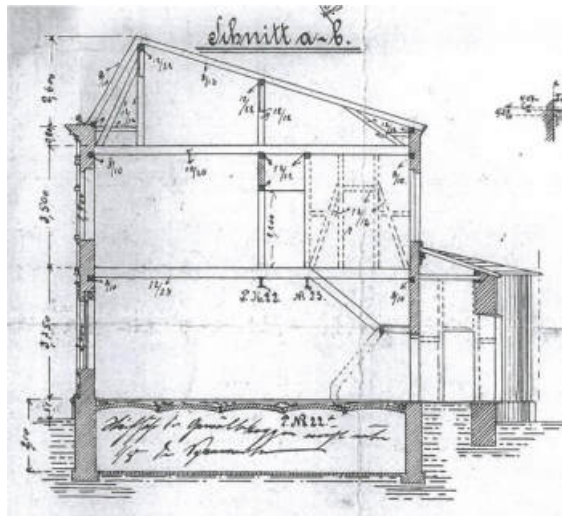
Anlage 6

**Wohn- und Geschäftshaus (W)**

Grundriss Dachgeschoss

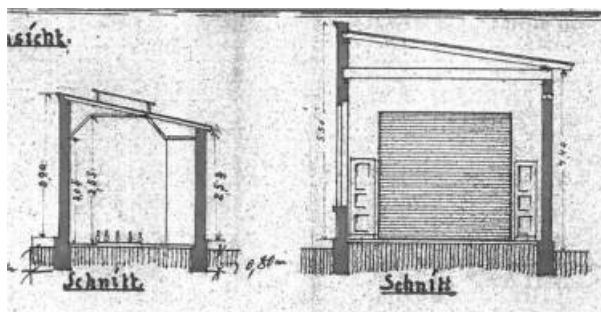
Anmerkung: Der Grundriss wurde teilweise den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst.

Anlage 7

**Wohn- und Geschäftshaus (W)**

Schnitt

Anmerkung: Das Dachgeschoss wurde vermutlich höher ausgeführt.

**Kegelbahn (K)**

Schnitte

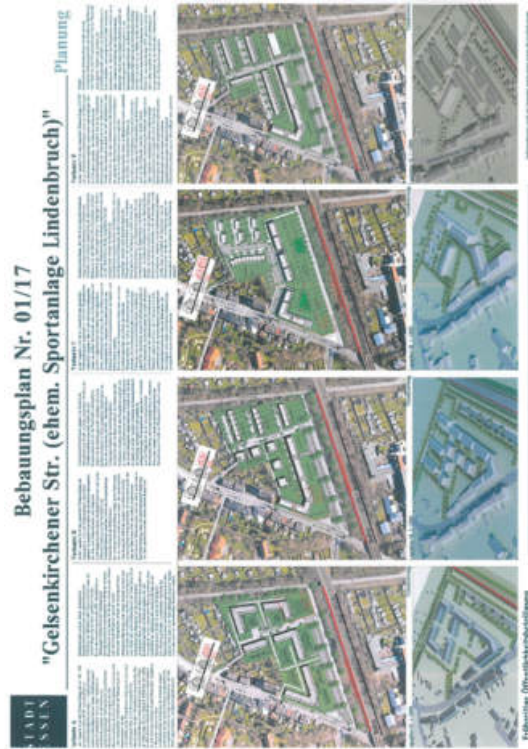
Anlage 9

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXX

Anlage 10



Anlage 11

**Umlegungsverfahren
„Gelsenkirchener Straße / Lindenbruch“
U 1/2023**

Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 26.10.2022 für ein Teilgebiet des Bebauungsplanverfahren Nr. 01/17 „Gelsenkirchener Straße (ehemaliger Sportplatz Lindenbruch) gemäß § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung die Umlegung angeordnet.

Aufgrund der Umlegungsanordnung hat der Umlegungsausschuss der Stadt Essen in seiner Sitzung am 01.12.2023 die Einleitung der Umlegung „Gelsenkirchener Straße / Lindenbruch“ – U 1 / 2023 – gemäß § 47 BauGB beschlossen.

Das Umlegungsgebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstücke 253, 254, 257, 327, 331, 351 tlw., 356, 357, 363, 386 tlw., 376, 378, 416, 417, 418, und 419.

Die vorgenannten Grundstücke liegen im Bereich des durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 06. Juni 2019 in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 01/17 "Gelsenkirchener Straße (ehemaliger Sportplatz Lindenbruch)". Im August/September 2019 ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren erfolgt. Insgesamt wurden dabei vier Planungsvarianten diskutiert. Als Ergebnis der politischen Beratung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine grundsätzliche Präferenz für die Variante D des städtebaulichen Entwurfs festgestellt.

Die Eigentumsstruktur im Bereich der Erschließungsflächen lässt eine privatrechtliche Einigung über die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen nicht erwarten. Dieses hat sich auch bei der Anhörung der betroffenen Eigentümer bestätigt.

Die Umlegung ist daher erforderlich, um das Verfahrensgebiet in der Weise neu zu ordnen, damit nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung, zweckmäßig gestaltet Grundstücke entstehen.

Vom 01.12.2023 ab bis zur Bekanntmachung nach § 71 BauGB (Inkrafttreten des Umlegungsplanes) tritt gemäß § 51 BauGB für die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke eine Verfügungs- und Veränderungssperre ein.

In diesem Zeitraum dürfen im Umlegungsgebiet nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Umlegungsausschuss

1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteilen eingeräumt wird, oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;
2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
3. nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
4. genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortsetzung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Gegen den Umlegungsbeschluss vom 01.12.2023 kann innerhalb von 6 Wochen nach dieser Bekanntmachung ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 217 BauGB gestellt werden.

Dieser Antrag ist beim Umlegungsausschuss der Stadt Essen, FB 68-2-1, 45121 Essen, einzureichen. Der Nachtbriefkasten der Stadt Essen befindet sich am Rathaus, Porscheplatz, 45127 Essen.