

**Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.**

25.03.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 022/23

**A)** **Erbbaurecht an dem mit einem Zweifamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebauten Grundstück in 45276 Essen, Krekelerhang 14, Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 431, Erbbaugrundbuch von Steele Blatt 197**



**Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes: 270.000,00 EUR**

**B)** **1/5 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht für das mit einem Garagengebäude bebaute Grundstück in 45276 Essen, Krekelerhang, Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 435, Erbbaugrundbuch von Steele Blatt 201**

**Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes: 9.000,00 EUR**

Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag): 01.03.2024

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

## Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Vorbemerkung	3
C. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	21
2.2 Ausführung und Ausstattung	28
2.3 Massen und Flächen	37
3. Verkehrswertermittlung	39
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	39
3.2 Bodenwertermittlung	45
3.2.1 Bodenrichtwert	45
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 431	47
3.2.3 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 435	48
3.2.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts an Flurstück 431	49
3.2.5 Bodenwertanteil des 1/5 Miteigentumsanteil am Erbbaurecht Flurstück 435	49
3.3 Sachwertermittlung	50
3.3.1 Sachwert Flurstück 431	54
3.3.2 Sachwert des Erbbaurechts Flurstück 431	56
3.3.3 Sachwert 1 /5 Miteigentumsanteil an Flurstück 435	59
3.4 Ertragswertermittlung	60
3.4.1 Ertragswert Flurstück 431	65
3.4.2 Ertragswert des Erbbaurechts an Flurstück 431	67
3.4.3 Ertragswert des 1/5 Miteigentumsanteil an Flurstück 435	68
3.4.4 Ertragswert des 1/5 Miteigentumsanteil am Erbbaurechts Flurstück 435	69
3.5 Vergleichswertermittlung	70
3.5.1 Immobilienrichtwert	73
3.6 Ableitung des Verkehrswertes	75
3.6.1 Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts, Flurstück 431	75
3.6.2 Verkehrswert des 1/5 Miteigentumsanteils am Erbbaurecht Flurstück 435	77

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

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 23.01.2024, Geschäftsnr. 183 K 022/23:

*„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft*

*A) des Erbbaurechts und B) des 1/5 Miteigentumsanteils am Erbbaurecht  
Grundbuchbezeichnung:*

*Grundbuch von Steele A) Blatt 197 und B) Blatt 201 (Amtsgerichtsbezirk Essen-Steele)*

*zu A):*

*BV lfd. Nr. 1: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Steele  
Blatt 173 unter lfd. Nr. 1 des BV verzeichneten Grundstücks:*

*Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 431, Hof- und Gebäudefläche,  
Krekelerhang 14, Größe: 2,19 a in Abt. II unter Nr. 2 für die Dauer von 99  
Jahren seit dem Tag der Eintragung.*

*zu B):*

*BV lfd. Nr. 1: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Steele  
Blatt 177 unter lfd. Nr. 1 des BV verzeichneten Grundstücks:*

*Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 435, Gebäude- und Freifläche,  
Krekelerhang, Größe: 3,76 a in Abt. II unter Nr. 2 für die Dauer von 99 Jahren  
seit dem Tag der Eintragung.*

*Eigentümer:*

*xxx - ,*

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

*Das Gutachten soll den Wert des Erbbaurechts und des (Wege-Garagenhofanteils)  
1/5 Miteigentumsanteils am Erbbaurecht gesondert ausweisen.“*

## B. Vorbemerkung

Zur Bewertung steht an: Der Wert des Erbbaurechtes.

Für die Laufzeit eines Erbbaurechts gibt der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) den Besitz, nicht jedoch das Eigentum an einem Grundstück auf und räumt dem Erbbauberechtigten das grundstücksgleiche Erbbaurecht ein. Hierfür erhält der Eigentümer über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags ein Entgelt in Form des Erbbauzinses. Soweit der Erbbaurechtsvertrag eine sog. Anpassungsklausel enthält, kann der Erbbauzins während der Vertragslaufzeit nach bestimmten Maßstäben angepasst werden.

In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von *Steele Blatt 197 und Blatt 201* wurde jeweils eine Erbbauzinsreallast eingetragen. Ob dieses Recht gemäß § 52 ZVG bestehen bleibt, kann bis zum Versteigerungstermin nicht geklärt werden.

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

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

## C. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 16.02.2024.
  - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulisten vom 05.03.2024.
  - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 07.02.2024.
  - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.02.2024.
  - 1.5 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Steele, Erbgrundbuch von Steele Blatt 197 und Blatt 201 vom 24.10.2023.
  - 1.7 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
  - 1.8 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
  - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.10 Erbbauverträge vom 04.06.1969 (UR-Nr.238/1969 und UR.-Nr. 242/1969, Notar xxx.
  - 1.11 Hausakte der Stadt Essen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen Orts- und Erörterungstermin am 01.03.2024. Teilnehmer:  
xxx, Miteigentümerin  
xxx, Miteigentümerin  
xxx, Miteigentümerin und Bewohnerin der Wohnung OG  
xxx, Bekannter von xxx

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 und Erstellung eines Aufmaßes am Ortstermin.

***Am Ortstermin konnte das Objekt, außer der Garage von innen, komplett besichtigt werden.***

3. Eigentümer: xxx xxx xxx
4. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 01.03.2024, festgelegt.
5. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 85 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

## 1. Grundstücksbeschreibung

### 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt

im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten

deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen.

Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt

im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 rö-

misch-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, Entferungen:

Essen-Steele.

Essen-Steele war bis 1929 eine unabhängige Stadt und wird heute als Mittelzentrum eingestuft mit rd. 17.100 Einwohnern. Der *S-Bahnhof Essen-Steele* zählt nach dem Hauptbahnhof zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Stadt Essen. Von hier aus verkehren drei S-Bahnlinien unter anderem in die Nachbarstädte Duisburg, Bochum, Dortmund, Oberhausen, Mülheim und Hattingen. Außerdem wird der Düsseldorfer Flughafen angefahren.

Steele verfügt über eine verkehrsberuhigte Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften. Außerdem findet sich hier das *Lutherkrankenhaus* ein Theater, sowie Amtsgericht Essen- Steele. In Steele sind alle Schulformen vorhanden. Die südliche Grenze des Stadtteils bildet die Ruhr, die hier mit einer breiten Promenade und einem kleinen Freibad ausgestattet ist.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Ca. 1,6 km zum Stadtteilzentrum von Steele. Ca. 7,4 km bis zum Hauptbahnhof und Essener Stadtzentrum. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 3,3 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Kray zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

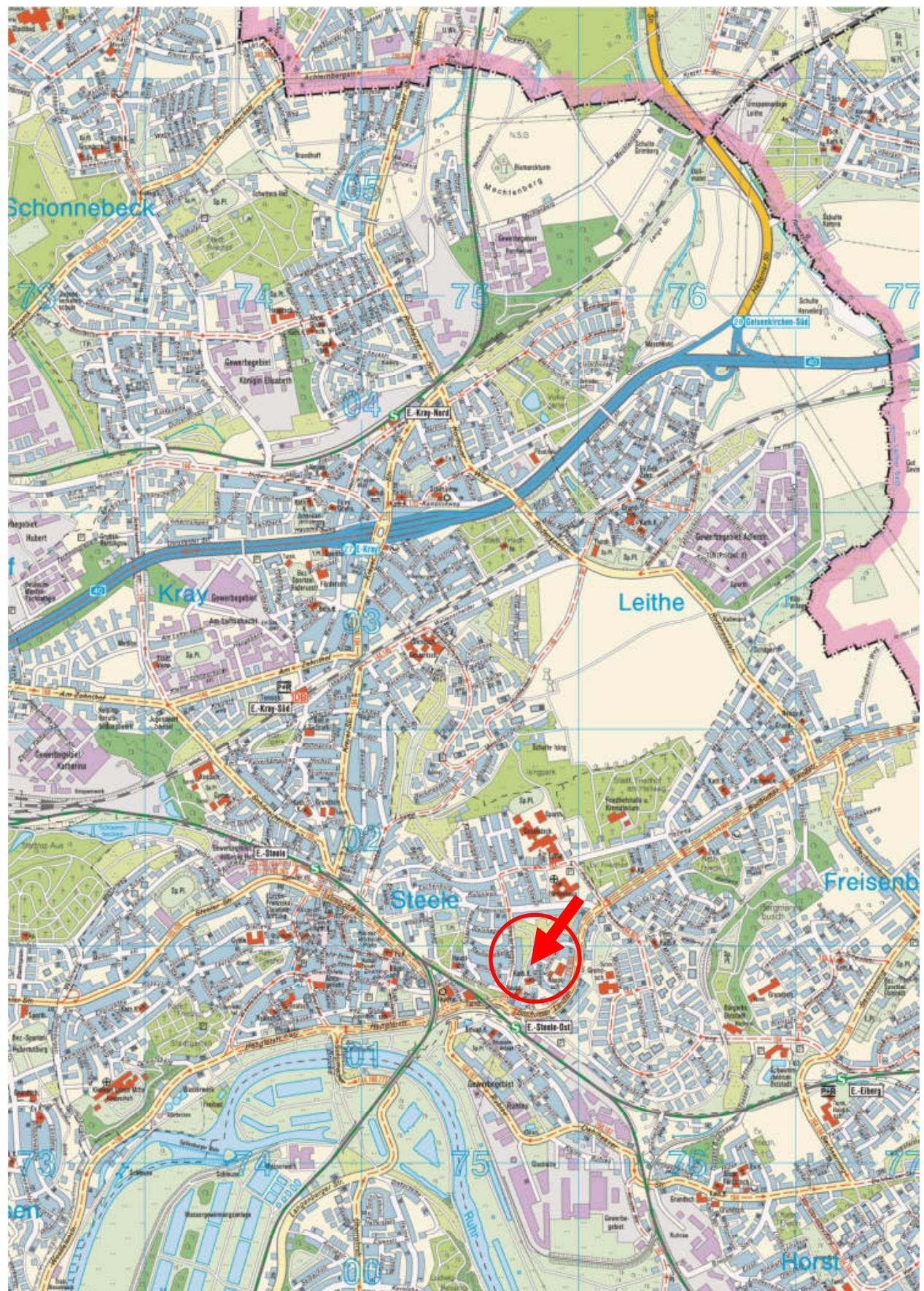
Lageklasse 3 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 1,00).

Geschäfte des täglichen Bedarfs bzw. eine Fußgängerzone mit verschiedenen Läden und Gastronomie sind in ca. 1,6 km Entfernung im Stadtteilzentrum von Steele vorhanden. In ca. 500 – 800 m Entfernung befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter, jeweils mit Bäcker. Der S-Bahnhof Steele-Ost liegt etwa 550 m entfernt. Direkt daneben befinden sich Bushaltestellen für mehrere Buslinien in der Bochumer Landstraße.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

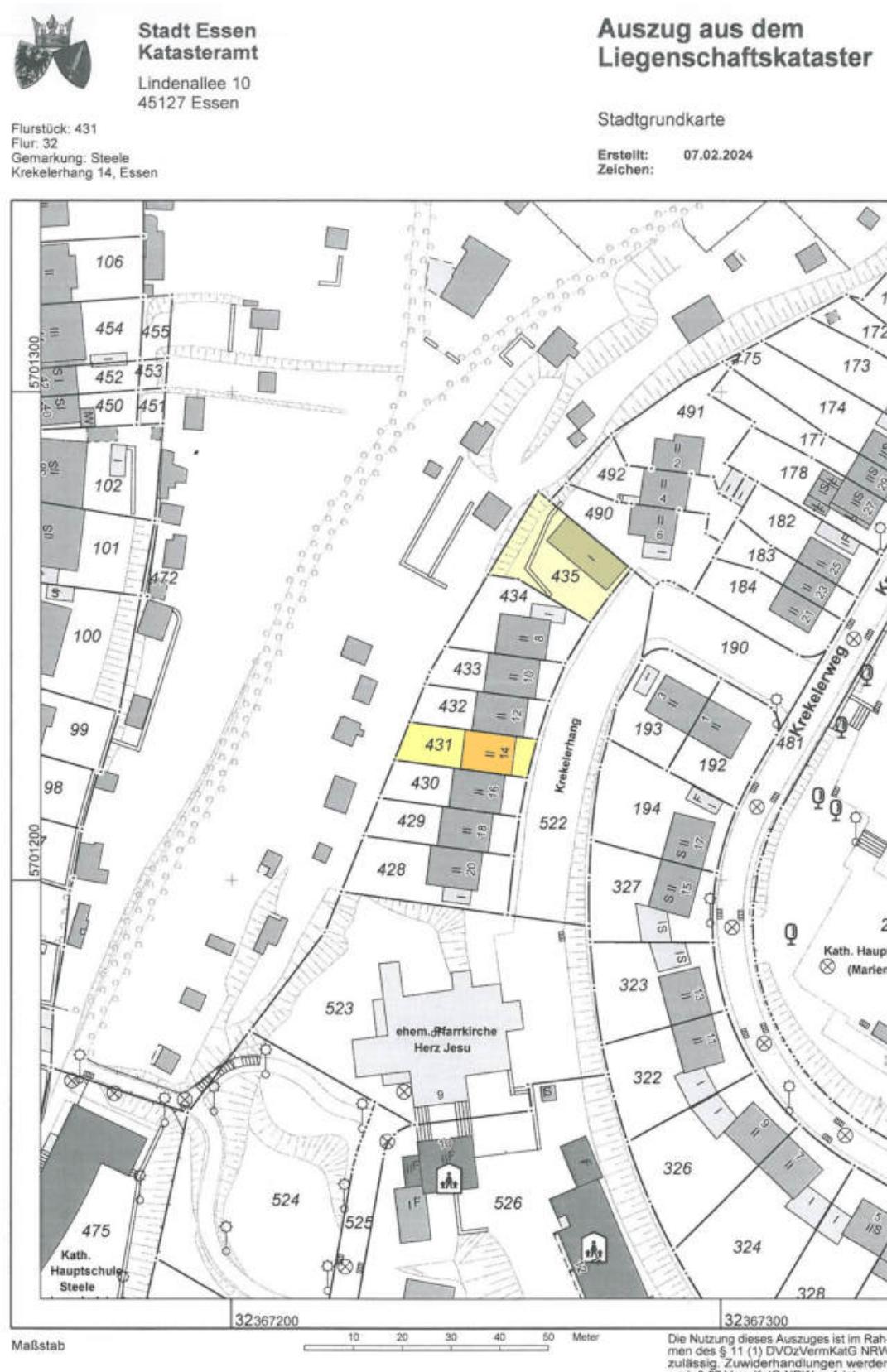
Bei der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 431, handelt es sich um ein 2-geschossiges Zweifamilienwohnhaus, erstellt als Reihenmittelhaus mit Flachdach. Die nähere Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Wohnhäuser in Reihen oder als Doppelhäuser. In der Nähe befinden sich eine ehemalige Kirche mit angeschlossenem Kindergarten sowie die Katholische Hauptschule Steele. Am Ende der Straße Krekelerhang sind Bauarbeiten auf dem Flurstück 523 zugange, angeblich wird hier die ehemalige Kirche zu Wohnungen umgebaut. Das ebenfalls zu bewertende Grundstück, Flurstück 435, an dem 1/5 Miteigentumsanteil besteht, wurde mit einem Garagengebäude bebaut.

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



## 1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit den zu bewertenden Grundstücken, Flurstücke 431 und 435, eingefügt (unmaßstäblich):



**Flurstück 431 (Zweifamilienhaus):**

Straßenfront:	Ca. 8,00 m zum <i>Krekelerhang</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 8,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 27,00 m.
Grundstücksgröße:	219 m <sup>2</sup> .
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig.
Topografie:	Hanglage, nach hinten (Westen) leicht abfallend. Starker Versprung an der rückwärtigen Grenze.

**Flurstück 435 (Garagenhof):**

Straßenfront:	Ca. 14,00 m zum <i>Krekelerhang</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 16,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 23,50 m.
Grundstücksgröße:	376 m <sup>2</sup> .
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, trapezähnlich.
Topografie:	Im hinteren Bereich (Westen) stark abfallend.

**1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Krekelerhang</i> : Privatstraße lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Essen, Sackgasse. Es handelt sich um eine abschüssige Straße mit Gefälle von Norden nach Süden.
Straßenausbau:	<i>Krekelerhang</i> : Asphaltierte Fahrbahn, einseitiger gepflasterter Gehweg. Parkmöglichkeiten auf der Straße, auf der Seite des zu bewertenden Objekts.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfront zum <i>Krekelerhang</i> getilgt. Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB sind für die Anliegerfont noch nicht getilgt. Zurzeit besteht keine Erschließungsbeitragspflicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB), da es sich um eine Privatstraße handelt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gem. § 8 des

Kommunalabgabengesetzes auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor.

Das schließt keine weiteren in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das 2-geschossige Zweifamilienhaus (Flurstück 431) wurde als Teil einer Reihenhausbebauung mit insgesamt 7 Häusern errichtet. Zu beiden Seiten schließen sich Gebäude gleicher Bauweise und deren Gärten an. Die Bebauung wurde zurückversetzt zur Straße erstellt, der Vorgartenbereich wurde offen und ohne Einfriedungen angelegt. Das Grundstück befindet sich in Hanglage und fällt nach Westen hin leicht ab, wie auch die Nachbargrundstücke. An der hinteren, bzw. westlichen Grundstücksgrenze wurde eine Stützmauer zu einer angrenzenden und deutlich tiefer gelegenen Kleingartenanlage errichtet.

Auf dem Flurstück 435 wurde ein Garagengebäude errichtet, welches an die nordöstliche Grundstücksseite grenzt. Im hinteren, bzw. nordwestlichen Bereich fällt das Grundstück steil ab zu der tiefer gelegenen Kleingartenanlage.

Anmerkung:

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

## 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Erbbaugrundbuchs von Steele Blatt 197:

Amtsgericht Essen-Steele

Grundbuch von Steele

Blatt 197

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Flur	Flurstück	Liegens- chaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a	b							
1	2	3							4	
1		Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Steele Blatt 0173 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück: S t e e l e 32 431					Hof- und Gebäudefläche, Am Buschgarten Krekelerhang 14		-	2 19
		in Abteilung III unter Nr. 2 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts und zur Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers. <u>Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist die katholische Kirchengemeinde Herz-Jesu in Essen-Steele eingetragen.</u> Bezuglich des Inhalts des Rechts wird auf den Erbbauvertrag vom 4. Juni 1969 Bezug genommen. Eingetragen am 28. Juli 1969.								

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs von Steele Blatt 201:

Amtsgericht Essen-Steele

Grundbuch von Steele

Blatt 201

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Flur	Flurstück	Liegens- chaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a	b							
1	2	3							4	
1		Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Steele Blatt 0177 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück: Steele 32 435		201.			Gebäude- und Freifläche Hof- und Gebäudefläche, Am Buschgarten Krekelerhang		3	76
		in Abteilung III unter Nr. 2 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts und zur Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers. <u>Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist die katholische Kirchengemeinde Herz-Jesu in Essen-Steele eingetragen.</u> Bezuglich des Inhalts des Rechts wird auf den Erbbauvertrag vom 4. Juni 1969 Bezug genommen. Eingetragen am 31. Juli 1969.								

In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von Steele Blatt 197 besteht, abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragung:

Reallast in Höhe eines jährlichen Erbbauzinses von 306,60 DM (Dreihundert- und sechs 60/100 Deutsche Mark) für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Juni 1969 eingetragen am 28. Juli 1969.

*Grundbuch* *mit*  
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Eingetragen am 28. Juli 1969.

In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von Steele Blatt 201 besteht, abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragung:

XXXXXXXXXXXX

Anmerkung: es wird davon ausgegangen, dass das Nießbrauchrecht keine Auswirkung auf den zu bewertenden 1/5 Miteigentumsanteil hat, da es sich um einen anderen Eigentümer handelt.

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

### **Vertragliche Vereinbarungen des Erbbaurechts:**

**A. Gegenstand des Erbbaurechts:**

UR.-Nr. 238/1969, Flurstück 431 ZFH:  
Flurstück 431 in einer Größe von 219 m<sup>2</sup>

UR.-Nr. 242/1969, Flurstück 435 Garage:  
1/5 an Flurstück 435 in einer Größe von 376 m<sup>2</sup>.

**B. Eigentümer:**

Erbbaurecht: siehe Beschluss.  
Erbbaurechtsgrundstück:  
XXX

**C. Nutzungszweck:**

Siehe Erbbaurechtsvertrag vom 04.06.1969:  
UR.-Nr. 238/1969, Flurstück 431 ZFH: § 4 Erbbaurechtsvertrag: "... auf dem Erbbaugrundstück Wohngebäude.. zu erstellen ".

Anmerkung: es wird deshalb von der gesamten Grundstücksgröße und von einer reinen Wohnnutzung ausgegangen.

UR.-Nr. 242/1969, Flurstück 435 Garage: § 4 Erbbaurechtsvertrag: "... auf dem Erbbaugrundstück Garagen.. zu erstellen“.

Anmerkung: es wird deshalb von 1/5 der Grundstücksgröße und von einer Garagennutzung ausgegangen.

**D.** Laufzeit des Erbbaurechtes: 99 Jahre.

**E.** Restlaufzeit des Erbbaurechts

zum Wertermittlungsstichtag: **44 Jahre** (bis Juli 2068).

**F.** Vereinbarte Gebäudeentschädigung bei Ablauf:

Siehe § 1: Bei Ausübung des Heimfallanspruchs sowie bei Erlöschen des Erbbaurechts bei Zeitablauf hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Übertragung zu gewähren.

§ 15: „angemessene Entschädigung für das Bauwerk gem. §§ 27 bzw. 32 EVO.

Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf dadurch abwenden, dass der den Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks verlängert. Lehnen die Erbbauberechtigten diese Verlängerung ab, erlischt ihr Anspruch auf Entschädigung.

Der Grundstückseigentümer kann, soweit das Erbbaurecht nicht der Befriedigung der Wohnbedürfnisse minderbemittelter Bevölkerungskreise dient (nur für Flurstück 431), die Entschädigung ganz oder zum Teil ablehnen, wenn und soweit die Errichtung oder Behandlung der Baulichkeiten und Anlagen einen gegen den §4 dieses Vertrages verstößenden groben Missbrauch des Erbbaurechts darstellt. Der Abbruch und die Verwertung der betreffenden Bau- und Anlageteile erfolgt alsdann für Rechnung des Erbbauberechtigten.

**G.** Öffentliche Abgaben:

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, Steuern und Gebühren, Beiträge etc. trägt der Erbbauberechtigte.

**H. Heimfallanspruch bei:**

- - Zwangsversteigerung oder Konkursverfahren
  - Rückstand der zu zahlenden Erbbauzinsen mehr als 2 Jahre
  - Bei Verstoß gegen wesentliche Verpflichtungen aus dem Erbbauvertrages.
  - Siehe auch § 1: die Bauherren das Eigenheim nicht dauernd selbst bewohnen oder bewirtschaften oder grobe Misswirtschaft treiben.
  - Die Bauherren ohne Zustimmung bauliche Veränderungen vornehmen, die der Zweckbestimmung zuwider laufen.

**I. Versicherungspflicht:**

Brandschäden mit Wiederherstellungspflicht (auf Kosten des Erbbauberechtigten).

**J. Vorkaufsrechte:**

Vorkaufsrecht für den Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks für den Fall einer Veräußerung des Erbbaurechts.

Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten für den Fall einer Veräußerung des Erbbaugrundstücks.

**K. Erbbauzins und Vereinbarungen zur Erbbauzinsanpassung:**

Siehe §1: Die Erbbauberechtigten haben an den jeweiligen Grundstückseigentümer einen Erbbauzins in Höhe von **4%** des derzeitigen Verkehrswertes des Grundstücks zu entrichten.

Erbbauzins jährlich gemäß Eintragung im Grundbuch,  
UR.-Nr. 238/1969, Flurstück 431 ZFH: Abt. II: 306,60 DM / Jahr, bzw. 156,76 € / Jahr. Die letzte Anpassung erfolgte 1998 auf 228,54 € / Jahr (Aussage Erbbaugrundstückseigentümerin).

UR.-Nr. 242/1969, Flurstück 435 Garage: Abt. II: 526,40 DM / Jahr für das gesamte Grundstück, entspricht 105,28 DM / Jahr für 1/5 Miteigentumsanteil, bzw. 53,82 € / Jahr. Die letzte Anpassung erfolgte 1998 auf 58,44 € / Jahr (Aussage Erbbaugrundstückseigentümerin).

Da keine Wertsicherungsklausel zur Anpassung des Erbbauzinses festgelegt wurde, ist eine Erhöhung nur bei so genanntem „Fortfall der Geschäftsgrundlage, schwerwiegende Äquivalenzstörung“ möglich (vgl. hierzu Rechtsprechung des BGH vom 24.02.1984-VZR 222/82). Dies ist der Fall, wenn der Lebenshaltungsindexanstieg (jetzt Verbraucherpreisindex) mehr als 150 % beträgt.

Anpassung zum Wertermittlungstichtag ist zunächst nicht möglich.

Da es jedoch die Besonderheit des Zwangsversteigerungsverfahrens gibt mit Heimfallanspruch an die Erbbaurechtsgeberin gibt es Besonderheiten.

Die Erbbaurechtsgeberin könnte bei Erneuerung des Erbbaurechts auf einen Erbbauzins in Höhe von 4 % des Bodenrichtwertes jährlich bestehen. In einem neuen Vertrag wäre außerdem vermutlich eine Wertsicherungsklausel, dinglich eingetragen im Grundbuch. Abgesehen davon, dass alle Rechte und Pflichten des alten Erbbaurechtsvertrages bestehen bleiben würden, könnte der Vertrag dahin gehend ergänzt werden, dass ggf. im Erbbaugrundbuch einzutragende Hypotheken bzw. Grundschulden die Hälfte des Wertes des Erbbaurechts nicht übersteigen dürfen. Da bislang nur ein sehr niedriger Zins verlangt wurde und die rechtlichen Erhöhungsmöglichkeiten bei wohnbaulichen Erbbaurechten begrenzt sind, ist davon auszugehen, dass eine Erhöhung auf die verlangten 4 % des Bodenwertes /jährlich nicht zulässig ist.

Da die Erbbaurechtsgeberin jedoch ein Vorkaufsrecht und im ZV-Verfahren Heimfallanspruch hat, kann sie einen Verkauf verweigern, bzw. selbst das Erbbaurecht kaufen, falls der Käufer nicht auf die von ihr gestellten Bedingungen eingeht. Es verbleibt eine Rechtsfrage, ob ein Käufer des Erbbaurechtes eine übermäßige Erhöhung hinnehmen müsste oder nicht.

Da in diesem Gutachten das erbbauzinsfreie Erbbaurecht ermittelt werden muss, sind diese Hinweise nur informativ.

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

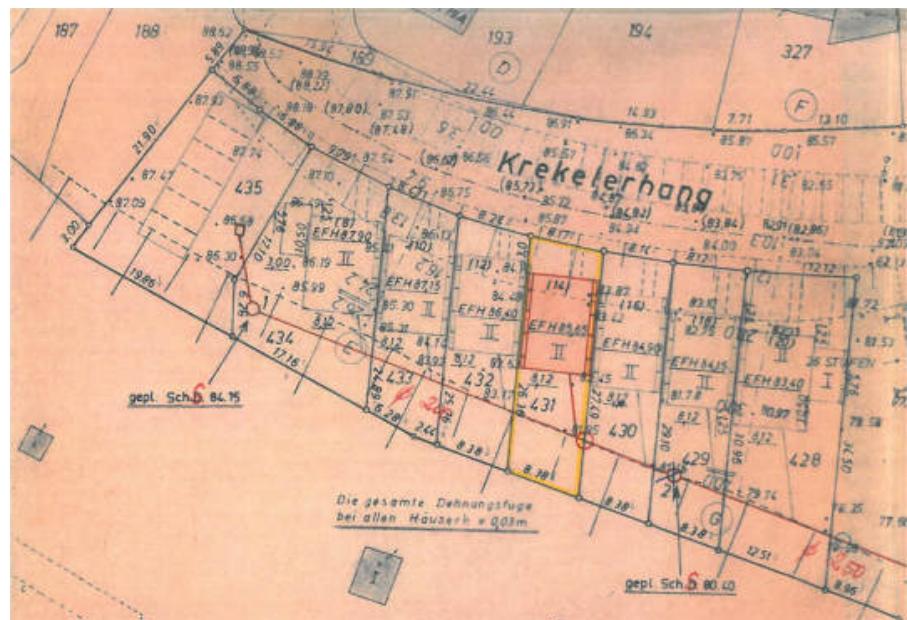
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Bau-  
lastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 431 folgende Eintragung:

Baulastenverzeichnis von Essen		
Baulastblatt Nr. 5/374		Seite 1
Grundstück	Krekelerhang 14	
Gemarkung	Steele	Flur 32
Flurstück	431	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	1 Duldung, daß ein Abwasserkanal für die gesamte Entwässerung der Grundstücke Krekelerhang 12, 10, 8 und des Grundstücks Krekelerhang, Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 435, verlegt, unterhalten und angeschlossen wird.	2
	Eingetragen auf Grund der Verpflichtungserklärung vom 14.8.1970 am 4.9.1970	3

## Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



## Bergbau:

Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Katharina“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Katharina“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 7.

## Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadenserstattungsansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen ange stellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. In diesem Gutachten wird fiktiv unter stellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzuneh men ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb  
eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne  
des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang  
bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung,  
der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren  
Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

*Anmerkung:*

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

## 2. Gebäudebeschreibung

**Art des Gebäudes:**

2-geschossiges **Zweifamilienwohnhaus**. Massiver Mauerwerksbau mit Flachdach, voll unterkellert. Einspänner, insgesamt 2 Wohnungen. Aufgrund der Hanglage zeigen sich das Sockelgeschoss rückseitig ebenerdig und das Erdgeschoss als Obergeschoss.

**Baujahr:**

**Zweifamilienwohnhaus ca. 1970**

**Garage ca. 1973**

**Befreiung** Nr. 63-2-40026/69 vom 24.10.1969.

Befreiung von den Festsetzungen § 1 der Baustufenordnung in Verbindung mit

- 1) § 7A, 24 (VBO) – Bauweise –
- 2) § 7A, 24 (VBO) – Bebaubarkeit –

Befreiung von Vorschriften der BauO NW v. 25.06.1962 und den hierzu ergangenen Vorschriften der Durchführungsverordnung:

- 3) § 18, 1. DVO – Abstand der Balkone von der Nachbargrenze –
- 4) § 40, 1. DVO – Größe der Abstellräume – (zu § 60 BauO NW)

**Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 63-2-40026/69 vom 18.11.1969 für den Bau eines **Zweifamilienhauses**.

**1. Nachtragsbauschein** vom 16.01.1970 für die Ausführung der Konstruktion.

**Rohbauabnahme** am 04.08.1970.

**Schlussabnahme** am 15.09.1971

**Genehmigung** Nr. 63-2-468/70 vom 07.09.1970 für die Ausführung der Haus- und Grundstücks- **Entwässerungsanlage** und den Anschluss an den öffentlichen Kanal- für das Zweifamilienhaus.

**Abnahme** am 17.05.1971.

**Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 63-2-40341/70 vom 29.07.1970 für den Bau einer Stützmauer (rückwärtige Grundstücksmauer).

**Schlussabnahme** am 19.05.1971.

**Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 63-2-40528/71 vom 02.08.1971 für die Errichtung einer **Reihenfertiggarage**.

**1. Nachtragsbauschein** vom 11.10.1971 für die abweichende Ausführung der Reihengarage als **Masivgarage**.

**Schlussabnahme** am 09.01.1973.

**Genehmigung** Nr. 63-4-1604/71 vom 19.10.1971  
für die Ausführung der Haus- und Grundstücks-  
**Entwässerungsanlage** und den Anschluss an den  
öffentlichen Kanal – für die Reihengarage.

**Schlussabnahme** am 19.02.1973.

Wie aus der Hausakte der Stadt Essen hervorgeht, gab es in den 1980er Jahren Probleme mit der Standsicherheit der rückwärtigen Stützwand der Reihenbebauung. Die Wände wurden überprüft und zumindest teilweise instandgesetzt.

Im Jahr 2019 wurde bei einer Ortsbegehung festgestellt, dass die Stahlbetonmauer auf den Grundstücken Krekelerhang 10 – 16 eine Kopfverschiebung zwischen 10 und 20 cm aufweist. Die Grundstückseigentümer wurden aufgefordert die Standsicherheit der Stützwände durch einen qualifizierten Tragwerksplaner nachzuweisen und die Nachweise durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen überprüfen zu lassen. Nachweis und Überprüfung wurden erbracht. Es wurde jedoch auch durch das Bauamt empfohlen eine weitere Vermessung der Stützwände dreimal im 4-Monate-Intervall durchzuführen, um eine zunehmende Verformung auszuschließen.

## 2.1 Fotoreportage



### Bild 01

#### *Übersichtsbild*

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Krekelerhang 14* in Essen-Steele. Es handelt sich um ein 2-geschossiges Zweifamilienhaus erbaut ca. 1970 als Reihenmittelhaus. Die Reihenhäuser wurden leicht zueinander versetzt angeordnet, der Vorgartenbereich offen und ohne Einfriedung gestaltet. Im Vordergrund die nach Süden hin abschüssige Straße *Krekelerhang*, ausgebildet als Sackgasse.



### Bild 02

#### *Übersichtsbild*

Blick auf die Straßenfassade. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Flachdach erstellt, die Straßenfassade mit Riemchen verkleidet. Über eine mit Waschbetonplattenbelag befestigte Wegefläche und ein breites Podest gelangt man zum überdachten Hauseingang. Rechts und links davon wurden Beetflächen mit Büschen und Sträuchern angelegt.



### Bild 03

#### *Übersichtsbild*

Blick auf die Rückfassade, welche, anders als die Straßenfassade, mit Strukturputz und Anstrich ausgestattet wurde. Die Balkone wurden mit Waschbeton verkleidet. Insgesamt zeigt sich die Fassade ergraut und verfleckt, insbesondere unterhalb der Fensterbänke sind Laufspuren von Regenwasser zu erkennen. Die Fassade ist neu zu streichen, die Fensterbänke mit einer Metallverkleidung und Tropfkante auszustatten.

**Bild 04****Übersichtsbild**

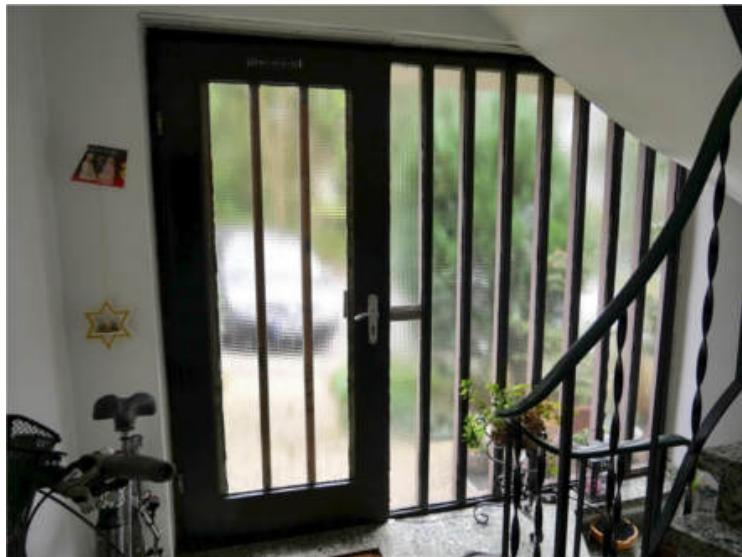
Blick auf die rückwärtige Fassade im Untergeschoßbereich (Sockelgeschoss), welches sich aufgrund der Hanglage hier ebenerdig zeigt. Die mit Waschbetonplatten befestigte Terrassenfläche wird über die Schlafräume der unteren Wohnung erschlossen, welche Erdgeschoss und Sockelgeschoss umfasst.

**Bild 05****Übersichtsbild**

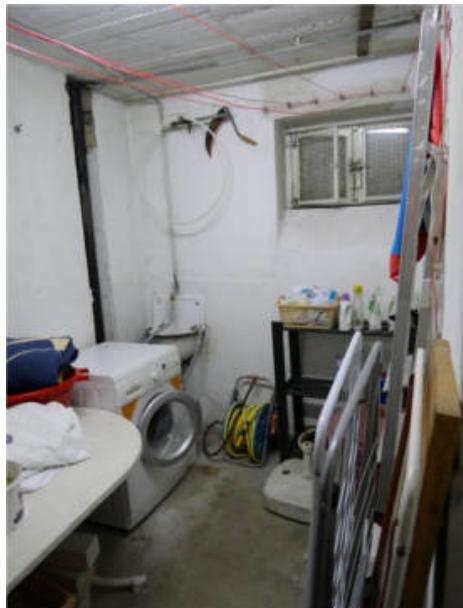
Blick im Detail auf den Balkon im Erdgeschoss. Die Balkonunterseite zeigt sich durchfeuchtet, Putz und Farbe platzen ab, rostende Armierungen sind sichtbar. Auch die Holzbretter der seitlichen Brüstung zeigen sich verwittert. Ähnliche Schäden sind auch am oberen Balkon vorhanden. Beide sind umfassend zu sanieren.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick von oben auf den rückwärtigen Grundstücksbereich, der nach hinten leicht abfällt und mit Rasen, Gebüsch und Bäumen angelegt wurde. An der hinteren (westlichen) Grundstücksgrenze wurde eine Stützmauer zu einer tiefer liegenden Kleingartenanlage errichtet (im Bild nicht erkennbar).

**Bild 07****Treppenhaus EG**

Blick auf den Eingangsbereich mit Holztür mit Drahtglasfeldern und feststehendem Seitenelement aus dem Baujahr. Rechterhand ein Treppenlauf zum Obergeschoss und einer zum Kellergeschoss. Boden und Treppenstufen mit Kunststeinbelag, Wände mit Strukturputz und Anstrich, Trepengeländer in Stahlkonstruktion mit Mipolamhandlauf.

**Bild 08****Sockelgeschoss**

Blick in den Waschkeller, der sich im straßenseitigen Bereich des Sockelgeschosses befindet und über das allgemeine Treppenhaus erschlossen wird. Boden mit Estrich und Bodenablauf, Wände mit Putz und Anstrich, Stahlbetondecke mit Anstrich. Im Hintergrund ein Stahlkellerfenster im Kellerlichtschacht.

**Bild 09****Wohnung EG/SG**

Blick in den unteren Bereich der 3,5-Zimmer-Wohnung, welche Räume im Erdgeschoss und Sockelgeschoss umfasst. Rechts die interne Verbindungstreppe mit Keramikplattenbelag, links das Bad, ausgestattet mit Toilettenkörper, 2 Waschbecken, Duschtasse und Badewanne. Boden mit kleinformatigen Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, im Duschbereich ca. 2 m. Baujahrestypische und modernisierungsbedürftige Ausstattung.

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

**Bild 10**

***Wohnung EG/SG***

Blick in die entgegengesetzte Richtung. Dieser Raum war ursprünglich durch eine Wand vom Flur getrennt, welcher sich vor der Treppe und dem Bad befand (siehe vorhergehendes Bild). Dadurch wurde der Raum gleichzeitig zu einem Durchgangszimmer, über welches das Bad und ein weiteres Zimmer erschlossen werden. Über eine Fenstertür gelangt man auf die vorgelagerte Terrasse, siehe auch Bild 04. Der Boden wurde mit Laminat ausgestattet.

**Bild 11**

***Wohnung EG/SG***

Blick in das danebengelegene Zimmer, ebenfalls mit Ausgang zur rückwärtigen Terrasse. Hier wurde die Decke mit Holzprofilbrettern verkleidet. Von diesem Raum aus gelangt man auch in den gemeinschaftlichen Kellerbereich.

**Bild 12**

***Wohnung EG/SG***

Blick in die Diele im oberen Bereich der Wohnung, bzw. im Erdgeschoss. Linkerhand die Eingangstür, vor Kopf das WC, rechts das Wohnzimmer. Dazwischen eine Nische mit Einbaubank und -schrank aus dem Baujahr. Boden mit altem Keramikplattenbelag, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich, Decke mit Holzprofilbretterverkleidung. Die Türen aus Holz in Stahlzargen stammen ebenfalls aus dem Baujahr.

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

**Bild 13**

***Wohnung EG/SG***

Blick in das Innen-WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit kleinformatigem Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest. Die Belüftung erfolgt über eine Abzugslüftung. Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß. Das WC ist zu modernisieren. Links im Bild der Treppenabgang zum Sockelgeschoss.

**Bild 14**

***Wohnung EG/SG***

Blick in die Küche mit Orientierung zur Straßenseite. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Fliesenpiegel oberhalb des Arbeitsbereichs. Die Einbauküche besitzt aufgrund ihres Alters keinen Wertansatz.

**Bild 15**

***Wohnung EG/SG***

Blick in das großzügige Wohnzimmer, ausgestattet mit lose verlegtem Teppichbelag und Holzprofilbretterdecke. Die Fenster zeigen zur Rückseite, rechts gelangt man über eine Fenstertür auf den Balkon. Die Holzfenster mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Kunststoffrollläden im Gebäude stammen überwiegend aus dem Baujahr und sind zeitnah zu erneuern.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

**Bild 16**

***Wohnung EG/SG***

Blick in die entgegengesetzte Richtung. Hier befindet sich ein offener Kamin. Der Bodenbereich wurde ringsum mit Natursteinplatten (Jura) ausgestattet. Die Beheizung der Räume erfolgt über Nachtspeichergeräte, überwiegend aus dem Baujahr und erneuerungsbedürftig.



**Bild 17**

***Wohnung EG/SG***

Blick auf den Balkon. Aufgrund der Hanglage zeigt sich das Erdgeschoss an der Rückfassade als Obergeschoss. Der mit Holzbrettern versehene Brüstungsbereich zeigt sich stark verwittert, die Stahlkonstruktion korrodiert.

**Bild 18**

***Wohnung OG***

Blick auf den kleinen Flur mit Garderobe und WC im Hintergrund. Die bauahrestypische Ausstattung des WCs ist nicht mehr zeitgemäß und zu modernisieren.

**Bild 19****Wohnung OG**

Blick auf den Balkon, ausgestattet mit Kunststeinplattenbelag. Die massive Brüstung zeigt Rissbildungen und Putzabplatzungen. Hier sind Instandsetzungsmaßnahmen notwendig. Im Hintergrund die angrenzende und tiefer gelegene Kleingartensiedlung.

**Bild 20****Flurstück 435**

Blick auf das Garagengrundstück, an welchem 1/5 Miteigentumsanteil besteht. Das Garagengebäude wurde ca. 1973 in Massivbauweise mit Flachdach und Stahlschwingtoren erstellt. Dem zu bewertenden Objekt wurde die mittlere Garage zugeteilt. Die Garage wurde am Ortstermin nicht begangen, folglich kann keine Aussage über den Zustand im Inneren gemacht werden.

**Bild 21****Flurstück 435**

Blick auf den hinteren Grundstücksbereich. Der Hof wurde mit Betonsteinpflaster befestigt. Hinten rechts eine betonierte Fläche mit erheblichen Rissen und Abbrüchen, welche instand zu setzen ist. Dahinter fällt das Gelände mit einer steilen Böschung ab. Eine Absturzsicherung fehlt und muss erstellt werden. Linkerhand befindet sich ebenfalls eine Böschung zum angrenzenden Nachbargrundstück.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

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

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

### Räumliche Aufteilung:

(siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen)

#### Sockelgeschoss:

Allgemein-Treppenhaus: Kellerflur, zwei Kellerräume und ein Waschkeller, jeweils mit Orientierung zur Straße.

**Wohnung EG/SG:** Kellerabgang und Bad. Ein kleineres und ein größeres Zimmer, jeweils mit Ausgang zur rückwärtigen Terrasse. Das kleinere Zimmer ist Durchgangszimmer zum anderen bzw. besteht ein weiterer Zugang über den gemeinschaftlichen Keller.  
*Anmerkung: Aufgrund der Hanglage zeigt sich der rückwärtige Bereich ebenerdig mit dem Garten.*

#### Erdgeschoss:

Hauseingang und Allgemein-Treppenhaus.

**Wohnung EG/SG:** Diele, Treppenabgang, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zum rückwärtigen Balkon.

#### Obergeschoss:

Allgemein-Treppenhaus.

**Wohnung OG:** Diele, Garderobe und WC, Bad, Zimmer, Küche und Wohnzimmer mit Ausgang zum rückwärtigen Balkon.

**Rohbau:**

- Außenwände: Mauerwerk, Straßenseite (Kellerbereich) ca. 36,5 cm stark, Rückseite (Gartenbereich) ca. 30 cm, im EG und OG ca. 24 cm, laut Planunterlagen.  
Straßenfassade mit roter Riemchenverkleidung, Rückfassade mit Strukturputz und Anstrich, Fensterbereich mit glatten Faschen. Oberer Fassadenbereich jeweils mit Faserzementplattenverkleidung.
- Innenwände: Mauerwerk, 10 und 24 cm stark, laut Planunterlagen.
- Geschossdecken: Stahlbetondecken.

**Dach:**

- Dachkonstruktion: Stahlbetonkonstruktion.
- Dachform: Flachdach (lt. Baubeschreibung Kaltdach).
- Dachdeckung: Bituminöse Eindeckung.
- Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

**Ausbau:**

- Treppen: *Allgemein-Treppenhaus:* U-förmige, im mittleren Bereich gewendelte Treppe in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinplattenbelag und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf. Treppenlauf zum Keller oben angewendet.
- Wohnung EG/SG:* L-förmige, im mittleren Bereich gewendelte Treppe in Stahlbetonkonstruktion mit Keramikplattenbelag.
- Fußböden: *KG:* Estrich, im Waschkeller mit Anstrich.
- Treppenhaus:* Kunststeinbelag.
- Wohnung EG/SG:* Diele und Küche mit Keramikplattenbelag. WC mit kleinformatigem Keramikplattenbelag. Wohnzimmer mit lose verlegtem Teppichbelag, Kaminbereich mit Natursteinbelag (Jura). Balkon mit Keramikplattenbelag. Zimmer im SG mit Laminatboden, Bad mit kleinformatigem Keramikplattenbelag.

*Wohnung OG:* Diele, Bad, WC und Schlafzimmer mit Holzparkett. Küche mit Keramikplattenbelag. Wohnzimmer mit Laminatboden Baujahr ca. 2018.

Wände:

*KG:* Mauerwerk mit Putz und Anstrich.

*Treppenhaus:* Strukturputz und Anstrich.

*Wohnung EG/SG:* Putz, Tapete und Anstrich. WC ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber Putz, Tapete und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel.

*Wohnung OG:* Putz, Tapete und Anstrich. WC und Bad ca. 1,50 m hoch gefliest, im Duschenbereich ca. 1,90 m. Küche mit Fliesenspiegel.

Decken:

*KG:* Stahlbetondecke mit Anstrich.

*Treppenhaus:* Treppenunterseiten mit Anstrich.

*Wohnung EG/SG:* Diele und Wohnzimmer mit Holzprofilbretterverkleidung. Küche mit Putz und Anstrich, Teilbereich mit Holzprofilbretterverkleidung. Räume im SG mit Putz und Anstrich, Elternzimmer mit Holzprofilbretterverkleidung.

*Wohnung OG:* Putz und Anstrich. Im Wohnzimmer GK-Plattenverkleidung.

Fenster:

*KG:* Stahlkellerfenster im Sockelbereich.

*Wohnung EG/SG und OG:* Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) und manuell bedienbaren Kunststoffrollläden, aus dem Baujahr. Zur Terrasse und zu den Balkonen zusätzliche Fenstertüren. Innenfensterbänke aus Naturstein und kunststoffbeschichteten Hartfaserplatten, Außenfensterbänke aus Beton mit Anstrich. Im WC der Wohnung OG ein altes Holzfenster mit Einfachverglasung, im Zimmer ein erneuertes Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, ca. 5 Jahre alt.

Türen:

*Hauseingang:* Eingangstür und feststehendes Seitenelement aus Holz mit Drahtglas, Strukturglas.

*KG:* Stahltür und Holztüren.

*Wohnung EG/SG und OG: Holztüren in Stahlzargen aus dem Baujahr, teilw. mit Glasfeld.*

**Elektroinstallation:**

Normale Ausführung, Altzustand. Elektrounterverteilung im Treppenhaus, ohne FI-Schalter. Warmwasserbereitung in der Küche über Untertischgerät, im Bad über Durchlauferhitzer.

**Heizung:**

*Wohnung EG/SG: Nachtspeichergeräte, bis auf ein erneuertes Gerät, aus dem Baujahr (vermutlich asbesthaltig).*

*Wohnung OG: Nachtspeichergeräte, bis auf ein erneuertes Gerät, aus dem Baujahr (vermutlich asbesthaltig).*

**Sanitäre Ausstattung:**

*Wohnung EG/SG:*

*WC im EG: Ausstattung mit Toilettenkörper und Waschbecken. Ausstattung aus dem Baujahr. Abzugslüftung.*

*Bad im SG: Ausstattung mit Badewanne, Duschtasse, 2 Waschbecken und Toilettenkörper. Ausstattung aus dem Baujahr. Elektrische Lüftung und kleiner elektrische Heizkörper.*

*Wohnung OG:*

*Bad: Ausstattung mit Badewanne, Duschtasse, Waschbecken und Heizkörper in Handtuchhalterform. Ausstattung aus dem Baujahr. Abzugslüftung.*

*WC: Ausstattung mit Toilettenkörper und Waschbecken.*

**Vermietungszustand:**

Die Wohnung EG/SG ist unbewohnt und nicht vermietet. Die Wohnung OG wird von einer Miteigentümerin bewohnt.

**Barrierefreiheit:**

Der Zugang zum Gebäude und zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteinfluss beigemessen.

**Besondere Einrichtungen:**

- *Wohnung EG/SG:*  
Dielen-Nische mit Einbaubank und -schränk. Offener Kamin im Wohnzimmer. Markise am Balkon EG, ca. 5 Jahre alt. Einbauschränke aus dem Baujahr und Einbauküche – aufgrund des Alters ohne Wertansatz.
- *Wohnung OG:*  
Einbauschränke aus dem Baujahr – aufgrund des Alters ohne Wertansatz. Einbauküche – Eigentum der Bewohnerin, nicht Gegenstand der Bewertung.

**Besondere Bauteile:**

- Eingangsstufe aus Waschbeton.
- Eingangsüberdachung als Kragplatte, vermutlich bituminös eingedeckt.
- Kellerlichtschächte mit Rostabdeckungen.
- 2 Balkone an der Hausrückseite. Ausführung als Betonkragplatte mit Keramikplattenbelag (EG), bzw. Betonsteinplattenbelag (OG), massiver Brüstung, außen mit Waschbeton, innen mit Putz und Anstrich, Kunststeinabdeckung und aufgesetztem Stahlgeländer mit Holzbrettern.

Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK enthalten ist. Für diese besonderen Bauteile wird ein Zeitwert von **rd. 15.000 €** angesetzt (wert-nicht kostenorientiert).

**Baulicher Zustand allgemein:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus, erbaut ca. 1970 als Reihenmittelhaus in Massivbauweise mit Flachdach. Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand mit überwiegender Ausstattung aus dem Baujahr und Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

Laut Aussagen der Eigentümer wurde die Dacheindeckung in den 1990er Jahren erneuert.

**Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:**

- Die Rückfassade ist ergraut, zeigt Verfleckungen und stellenweise Rissbildungen. Unterhalb der Fensterbänke zeigen sich Laufspuren von Wasser, im Anstrich der Fensterbänke zeigen sich teilweise Abplatzungen. Die Fassade ist neu zu streichen, die Fensterbänke sind mit einer Metallabdeckung inkl. Tropfkante auszustatten.
- Im Gebäude befinden sich noch die alten Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr. Die Fenster sind somit über 50 Jahre alt und zeitnah zu erneuern.
- Die Balkone zeigen sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand: Die Entwässerung des oberen Balkons scheint mangelhaft zu sein, sodass das Wasser auf den darunter liegenden Balkon tropft und zu Durchfeuchtungen führt. Beide Kragplatten zeigen sich durchfeuchtet mit Folgeschäden wie unterseitige putz- und Farbabplatzungen sowie freiliegenden rostenden Armierungen. Die massiven Brüstungsbereiche sind abgenutzt und zeigen Risse und Abplatzungen. Die Stahlgeländer zeigen Korrosionserscheinungen, die Holzbretter sind verwittert. Die Balkone sind insgesamt zu sanieren und instand zu setzen.
- Die Elektrik im Gebäude ist alt, die Unterverteilung im Treppenhaus ohne FI-Schalter. Die Elektrik ist insgesamt zu überprüfen und ggf. zu erneuern.
- Im Außenbereich haben sich die Waschbetonplatten der Terrasse abgesenkt und zeigen teilweise Rissbildungen. Auch entlang der Straßenfassade haben sich platten abgesenkt. Hier sind Instandsetzungsarbeiten notwendig.
- Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

### **Baulicher Zustand der Wohnungen:**

#### *Wohnung EG/SG*

Die leer stehende 3,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Sockelgeschoss, verbunden über eine interne Treppe. Die Zimmer im Sockelgeschoss bieten Zugang zu einer Terrasse und zum rückwärtigen Gartenbereich. Die Ausstattung der Räume stammt überwiegend aus dem Baujahr. Bad- und WC-Ausstattung zeigen sich bauahrestypisch und sind nicht mehr zeitgemäß. Außerdem ist die Wanne abgenutzt und erneuerungsbedürftig. Die Bäder sind komplett zu modernisieren. Die Beheizung erfolgt überwiegend durch alte Nachspeichergeräte aus dem Baujahr (vermutlich asbesthaltig). Ein Gerät wurde in den vergangenen Jahren erneuert (asbestfrei). Die anderen Geräte sind ebenfalls zu erneuern. Die bauahrestypischen Holztüren in Stahlzargen zeigen teilweise Abnutzungserscheinungen und

Farbabplatzungen in den Zargen. Der Keramikplattenbelag in der Diele zeigt stellenweise Rissbildung. Im Sockelgeschoss wurde die ehemalige Wand zwischen Flur und Kinderzimmer entfernt. Im Fehlbereich sind Beiputz- und Glättungsarbeiten auszuführen. Die Wohnung besitzt, wie bereits unter dem allgemeinen Bauzustand beschrieben, alte Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, welche zeitnah zu erneuern sind. Die noch vorhandenen Möbel und Gegenstände in den Räumen sind zu entsorgen.

### *Wohnung OG*

Die 2-Zimmer-Wohnung wird von einer Miteigentümerin bewohnt. Vor ca. 30 Jahren wurde in Diele, Bad und WC ein Holzparkett verlegt. Im Jahr 2018 wurde im Wohnzimmer ein Laminatboden eingebracht. Die Holztüren in Holzzargen auch hier noch aus dem Baujahr. Bad- und WC-Ausstattung zeigen sich baujahrestypisch und sind nicht mehr zeitgemäß. Außerdem zeigt die Wanne Roststellen und ist erneuerungsbedürftig. Die Bäder sind komplett zu modernisieren. Die Beheizung erfolgt überwiegend durch alte Nachtspeichergeräte aus dem Baujahr (vermutlich asbesthaltig). Ein Gerät wurde vor etwa 15 Jahren erneuert (asbestfrei). Die anderen Geräte sind ebenfalls zu erneuern. Die Wohnung besitzt, wie bereits unter dem allgemeinen Bauzustand beschrieben, alte Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr. Im WC der Wohnung OG befindet sich sogar ein Holzfenster mit Einfachverglasung. Die Fenster sind zeitnah zu erneuern. Im Schlafzimmer wurde vor 5 Jahren ein neues Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung eingebaut. Die ehemalige Holzprofilbretterdecke wurde laut Aussagen der Mieterin abgetragen. Danach wurde die Decke mit GK-Platten verkleidet – die Ausführung ist nicht fachgerecht und zu erneuern. Die Mieterin / Miteigentümerin beklagt zudem die Kältebrücke der Außenwand.

Die Sanierungskosten werden mit rd. 550 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche geschätzt.

550 € / m<sup>2</sup> \* 165 m<sup>2</sup>/Wohnfläche (ohne Balkone) = 90.750 €. Diese betreffen die Erneuerung der Fenster und Außentüren, der Bäder, der Böden und der Nachtspeichergeräte sowie Türen. Hinzu gerechnet werden muss der notwendige Neuanspruch der Rückfassade und Ausstattung der Fensterbänke mit Tropfkante etc., ca. 5.000 €, und komplett Sanierung von 2 Balkonen je 5.000 €. Für Sanierungsarbeiten im Außenbereich, sich lösende Platten, werden 3.000 € angesetzt. Zusammen mit den Innenarbeiten müssen rd. 109.000 € einkalkuliert werden. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, = 109.000 € \* 1,20 = rd. 131.000 €.

Nicht enthalten sind die Erneuerung der Elektrik, oder Verbesserungen bzgl. des Wärmeschutzes.

Würden diesbezügliche Kosten bzw. die diesbezügliche Wertminderung abgezogen, wären andere Ansätze zu wählen und im Endergebnis würde der gleiche Verfahrenswert gerechnet werden.

Es werden nur die Kosten für die Beseitigung der beschriebenen Schäden berücksichtigt, die jedoch vorliegend erheblich sind.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,80 der ermittelten Kosten geschätzt:

$131.000 \text{ €} * 0,80 = \text{rd. } 105.000,00 \text{ €}$ . Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **105.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Da es sich um eine fiktive Instandsetzung und Modernisierung handelt, sind für das Objekt auch alle Ansätze darauf abzustellen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, ortsübliche Miete, etc.).

*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 verschaffen 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.*

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

Tatsächliches Baujahr: ca. 1970

Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2023: 80 Jahre

Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes und der fiktiven und notwendigen Sanierungen: 39 Jahre

## Garage

Auf dem Flurstück 435 wurde ca. 1973 ein Reihengaragengebäude mit 5 Garagen erstellt. An dem Grundstück besteht 1/5 Miteigentumsanteil und somit auch eine der Garagen. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit verputzten Außenfassaden und Flachdach mit bituminöser Eindeckung und Attikaverkleidung in Aluminium erstellt. Die einzelnen Garagen wurden mit Stahlschwingtoren ausgestattet. Die zugehörige Einzelgarage wurde am Termin nicht von innen besichtigt.

## Außenanlagen:

### *Flurstück 431*

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Wohnhaus als Reihenmittelhaus bebaut. Die Bebauung wurde zurückversetzt zur Straße errichtet, der Vorgarten wurde offen und ohne Einfriedung gestaltet. Über eine Wegefläche mit Waschbetonplatten, zwischen Rasen- und Beetflächen mit Büschen, gelangt man zum überdachten Hauseingang, der über eine breite Stufe aus Waschbeton begangen wird. Der rückwärtige, tiefer gelegene Grundstücksbereich wird über die Räume im Sockelgeschoss der unteren Wohnung erschlossen. Aufgrund der Hanglage zeigt sich das Sockelgeschoss zur Straße hin als Kellergeschoss und rückwärtig als Erdgeschoss, bzw. ebenerdig mit dem Garten. An der Rückfassade wurde eine Terrasse mit Waschbetonplatten befestigt, daneben wurde ein kleiner Teich angelegt. Über drei Stufen gelangt man in den tieferen Gartenbereich, der mit Rasen, Büschen und Sträuchern angelegt wurde. Dieser Bereich fällt leicht ab und endet in einer Böschung zur hinteren (westlichen) Grenze hin. Hier wurde eine Stützmauer zu einer tiefer gelegenen Kleingartenanlage gesetzt. Diese ist Teil einer langen Stützmauer, welche sich entlang der gesamten Reihengrundstücke erstreckt. Zu den beidseitigen Nachbargrundstücken bestehen größtenteils Zäune der Nachbarn als Abgrenzung. An der nördlichen Terrassenseite wurden Holzflechtelemente als Sichtschutz aufgestellt.

### *Flurstück 435 (1/5 Miteigentumsanteil)*

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Reihengaragengebäude bebaut, welches an die nordöstliche Grenze grenzt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt offen von der Straße her. Der Hofbereich wurde mit Betonsteinpflaster befestigt und in der Mitte mit einer Entwässerungssenke ausgestattet. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine betonierte Fläche, welche erhebliche Risse und Abbrüche zeigt. Hier sind Instandsetzungsarbeiten notwendig. Dahinter schließt sich eine steil abfallende Böschung mit Bäumen und Büschen über die gesamte Grundstücksbreite zu der tiefer liegenden Kleingartenanlage an. Eine Absturzsicherung fehlt hier und ist zu errichten. Im südwestlichen Grundstücksbereich besteht ebenfalls eine Böschung zum angrenzenden Nachbargrundstück. Als Abgrenzung wurde hier ein Maschendrahtzaun gesetzt.

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

## 2.3 Massen und Flächen

### Bruttogrundflächen (BGF):

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

#### **Wohnhaus**

SG:	8,09 * 10,50 =	84,95 m <sup>2</sup>
EG:	wie SG =	84,95 m <sup>2</sup>
OG:	wie EG =	<u>84,95 m<sup>2</sup></u>
		254,85 m <sup>2</sup>

**BGF Wohnhaus gesamt:** rd. 255,00 m<sup>2</sup>

**BGF Garage:**  $16,17 * 6,50 = 105,11 \text{ m}^2 / 5 = 21,01$ , rd. 21 m<sup>2</sup> je Garage

### Wohn- und Nutzflächen:

Die Berechnung der Wohnflächen wurde anhand eines vor Ort erstellten Aufmaßes ermittelt. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFlIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

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

### Wohnung EG / SG

#### **Sockelgeschoss:**

Kind + Flur:	3,44 * 4,90 =	16,86 m <sup>2</sup>
Bad:	$1,61 * 2,32 - 0,72 * 0,17 + 1,64 * 0,80 =$	4,92 m <sup>2</sup>
Eltern:	$4,05 * 4,89 + 2,65 * 1,01 + 1,15 * 0,72 =$	<u>23,31 m<sup>2</sup></u>
		45,09 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoss:**

Diele:	$2,28 * 2,65 + 0,96 * 0,42 + 1,15 * 0,60 =$	7,14 m <sup>2</sup>
WC:	$1,17 * 0,99 =$	1,16 m <sup>2</sup>
Küche:	$4,02 * 2,28 + 1,04 * 2,55 =$	11,82 m
Wohnen:	$4,93 * 7,57 - 4,14 * 0,48 - 1,41 * 0,45 + 1,52 * 2,59 =$	<u>38,64 m<sup>2</sup></u> 58,76 m <sup>2</sup>

## Zzgl. Anrechenbare Terrassenfläche SG\*:

	$(SG 45,09 + EG 58,76) * 0,15 * 0,25 =$	3,89 m <sup>2</sup>
Zzgl.-Balkon:	$3,85 * 1,64 * 0,5 =$	<u>3,16 m<sup>2</sup></u> 110,90 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung EG / SG gesamt:** rd. 111,00 m<sup>2</sup>\* Tatsächliche Terrassenfläche:  $3,15 * 5,70 + 2,45 * 2,20 = 23,35 m^2$ **Wohnung OG**

Diele:	$2,66 * 2,29 =$	6,09 m <sup>2</sup>
Garderobe:	$0,96 * 1,33 =$	1,28 m <sup>2</sup>
WC:	$1,22 * 1,31 =$	1,60 m <sup>2</sup>
AB:	$0,97 * 0,61 - 0,36 * 0,17 =$	0,53 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,03 * 1,57 + 0,98 * 0,71 =$	3,88 m <sup>2</sup>
Küche:	$3,36 * 2,59 - 0,44 * 0,38 =$	8,54 m
Schlafen:	$3,44 * 4,96 =$	17,06 m <sup>2</sup>
Wohnen:	$6,11 * 2,59 + 4,45 * 1,42 =$	22,14 m <sup>2</sup>
Zzgl.-Balkon:	$3,83 * 1,63 * 0,5 =$	<u>3,12 m<sup>2</sup></u> 64,24 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung OG gesamt:** rd. 64,00 m<sup>2</sup>**Aufstellung Wohnflächen:**Wohnung EG / SG: rd. 111,00 m<sup>2</sup>Wohnung OG: rd. 64,00 m<sup>2</sup>**Wohnflächen gesamt: rd. 175,00 m<sup>2</sup>**

### 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.“

#### WERTERMITTUNGSGRUNDLAGEN

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

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

## ERBBAURECHT

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

Zu berücksichtigen sind insbesondere die Höhe des Erbbauzinses, die Dauer des Erbbaurechts, eine bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung sowie sonstige den Wert beeinflussende Umstände.

Im Zwangsversteigerungsverfahren entfallen jedoch ggf. sämtliche Belastungen aus Abt. II, so auch ein eventueller Erbbauzins.

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

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden

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

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

xxxxxxxxxx

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

Xxxxxxxxxxx

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

Wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes geringer ist oder gleich der Laufzeit des Erbbaurechtes folgt daraus, dass kein Gebäudewertanteil des Grundstückseigentümers in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen ist. Die ist hier der Fall.

Der Gutachterausschuss Essen hat für Erbbaurechte keine Erbbaurechtsfaktoren oder Erbbaurechtskoeffizienten abgeleitet, sh. Auszug aus dem GMB Essen 2023:

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte konnten für das Berichtsjahr nicht ausgewertet werden, da dem Gutachterausschuss keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung stand.

Zum Stichtag 01.01.2010 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Essen letztmalig einen Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus abgeleitet und diesen in den Grundstücksmarktberichten 2010 bis 2016 veröffentlicht.

Auch Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte wurden im Berichtsjahr 2010 erstmalig untersucht. Aufgrund der geringen Fallzahl (23 Verträge) und einer relativ großen Streuung wurden keine Ergebnisse ausgewiesen. Die Untersuchungen bestätigten abgesehen von der dort dargestellten Differenzierung jedoch die im Marktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2011 Kapitel 9.5.1 getroffenen Feststellungen, so dass die landesweiten Auswertungsergebnisse dieses Berichts auch in Essen angewandt werden können.

Zudem hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen in seinem Marktbericht 2021, Kapitel 3.5.3, die Gutachterausschüsse aufgeführt, die Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht haben. Hilfsweise können die Auswertungen der entsprechenden Gutachterausschüsse herangezogen werden.

Es werden deshalb die Untersuchungen der beiden Nachbarstädte, die diesbezügliche Ableitungen getätigt haben herangezogen.

Die Stadt Bochum hat Erbbaurechtskoeffizienten, die Stadt Duisburg Erbbaurechtsfaktoren abgeleitet, sh. Auszüge aus entsprechenden Marktberichten:

## Marktbericht Bochum 2024

### **Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten (§ 22 ImmoWertV)**

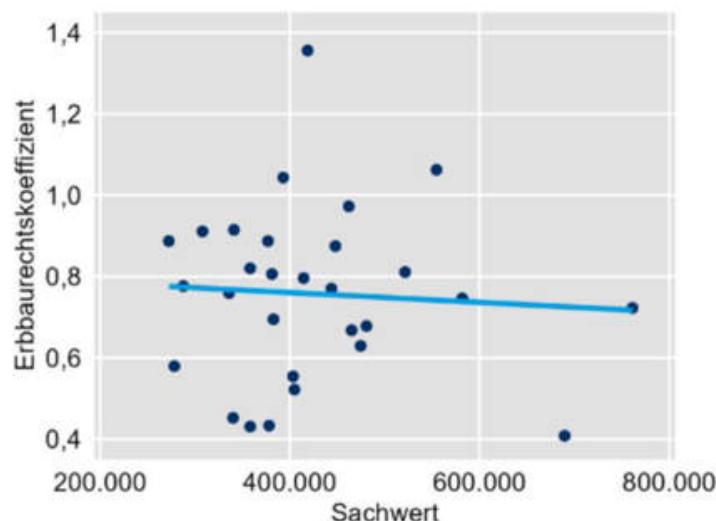
Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse (Definition gem. §§ 22 und 23 ImmoWertV). Deren Herleitung folgt den Grundsätzen der §§ 50 und 52 ImmoWertV.

$$\begin{aligned}\text{Erbbaurechtsfaktoren} &= \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts}}{\text{finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts}} \\ \text{Erbbaurechtskoeffizienten} &= \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts}}{\text{marktangepasster Wert des fiktiven Volleigentums}}\end{aligned}$$

Zur Herleitung von **Erbbaurechtskoeffizienten** für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 34 Kauffälle der vergangenen zwei Berichtsjahre herangezogen. Eine Unterscheidung nach Lagen und Gebäudetypen kann aufgrund der Kauffallanzahl nicht vorgenommen werden.

Informationen zu den zugrunde gelegten Modellparametern sind im Kapitel 8.4 erläutert.

Abbildung 52: Herleitung der Erbbaurechtskoeffizienten



## Marktbericht Duisburg 2023

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind 24 Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2021 bis 2022 ausgewertet worden, d. h. es wurde jeweils der „Finanzmathematische Wert“ (Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen plus Bodenwertanteil des Erbbaurechts) ermittelt.

Aus den Verhältnissen Kaufpreis zu „Finanzmathematischem Wert des Erbbaurechts“ wurden Erbbaurechtsfaktoren abgeleitet. Es konnte auf eine Abhängigkeit des Erbbaurechtsfaktors vom „Finanzmathematischem Wert des Erbbaurechts“ geschlossen werden. Abhängigkeiten bezüglich der Art des Erbbaurechtsvertrages (mit oder ohne Anpassungsklausel) konnten nicht nachgewiesen werden.

Der „Finanzmathematische Wert des Erbbaurechts“ besteht danach aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird durch Kapitalisierung der Differenz aus angemessener Bodenwertverzinsung und vertraglichem Erbbauzins ermittelt. Als Kapitalisierungszinssatz wird jeweils der Liegenschaftszinssatz gewählt. Es ist der abgabenfreie Grundstückszustand zugrunde zu legen.

Die Erbbaurechtsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

Um die entsprechenden Erbbaurechtskoeffizienten anwenden zu können, ist zunächst der Wert des unbelasteten Volleigentums zu ermitteln.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend zur Eigennutzung erworben.

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

Für das Vergleichswertverfahren benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zu gehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2023. Sie sind mit dem vom Gutachterausschuss Essen festgestellten Index anzupassen.

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

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

- 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 zur ortsüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

#### 3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen. Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

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



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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17844 in Essen – Steele, Krekelerhang 14, beträgt zum Stichtag 01.01.2023:

**260,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Nutzungsart	= Wohnbaufläche.
Erschließungsbeitrags- rechtlicher Zustand	= frei nach BauGB und KAG
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.

Die benachbarten Zonen liegen bei 280 bis 320 €/m<sup>2</sup> oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone eingestuft werden kann. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **260 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen.

### **Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2023 abgeleitet.

Von 2022 auf 2023 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 **260 €/m<sup>2</sup>** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 herangezogen.

### **3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 431**

#### **Berücksichtigung der Baulast:**

Auf dem Grundstück lastet eine Baulast. Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991- 1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt. Die Auswirkungen durch die Baulast sind gering, da sie keine Einschränkung in der Bebauungsmöglichkeit nach sich zieht.

Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 2% vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 260 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 254,80 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. 255 €/m}^2$$

#### **Berücksichtigung der Topographie:**

Um den großen Höhenunterschied zu den rückseitig anschließenden Kleingärten abzufangen, wurde eine Betonstützmauer errichtet. Diese muss regelmäßig kontrolliert und ggf. saniert werden, wodurch sich erhöhte Kosten ergeben. Dieser Nachteil im Vergleich zum üblichen Richtwertgrundstück wird mit einem Abschlag von 5 % zum Richtwertgrundstück gewürdigt.

$$\text{Bodenwert} = 255 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 242,25 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. 242 €/m}^2$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$219 \text{ m}^2 * 242 \text{ €/m}^2 = \quad 52.998,00 \text{ €}$$

#### **Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

**rd. 53.000,00 €**

### 3.2.3 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 435

Es handelt sich um ein Garagengrundstück, von dem 1/5 Miteigentumsanteil zu bewerten sind.

Auszug aus tim.online.nrw.de:



Vergleichbare (Garagen- und Stellplatz-) Grundstücke werden unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus mit einem Abschlag von ca. 50 % zum Richtwertpreis gehandelt:  $0,50 * 260,00 \text{ €/m}^2 = \text{130,00 €/m}^2$

Die westliche Teilfläche des Grundstücks, rd. 100 m<sup>2</sup>, ist auch für eine Stellplatznutzung nicht geeignet, da es sich um eine steil abfallende Böschungsfläche handelt. Dieser Teilbereich wird mit einer Wertigkeit von Grünland gewertet, = 3,5 €/m<sup>2</sup>.

Die Restfläche des Grundstücks wurde wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Gesamtgröße} & & 376 \text{ m}^2 \\
 \text{Grünland, rd. } 100 \text{ m}^2 & - & 100 \text{ m}^2 \\
 \text{Teilfläche 2} & & 276 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 wie folgt geschätzt:

$$\begin{array}{rcl}
 276 \text{ m}^2 * 130 \text{ €/m}^2 = & & 35.880,00 \text{ €} \\
 100 \text{ m}^2 * 3,5 \text{ €/m}^2 = & & 350,00 \text{ €} \\
 \hline
 & & 36.230,00 \text{ €}
 \end{array}$$

**Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 36.000,00 €**

**Anteiliger Wert von 1/5 Miteigentumsanteil:**

$36.000,00 \text{ €} / 5 = \text{7.200,00 €}$

### 3.2.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts an Flurstück 431

Zur Modellerklärung siehe Seite 40-43.

Zum angemessenen Erbbauzinssatz, Wohnungsbau, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2023:

Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, der vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet wurde, liegt nach Auswertung der Daten von 12 Gutachterausschüssen, die drei oder mehr Fälle registriert haben, bei  $2,9\% \pm 0,6\%$  (bereinigtes Mittel mit Stabw.) und steigt damit im Vergleich zum Vorjahresniveau. Die Spanne reicht von 2,0 % bis 5,7 %.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag verlangt die Grundstückseigentümerin **4 %** als Erbbauzinssatz. Dieser wird sodann als angemessener Erbbauzinssatz herangezogen.

#### Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks: 53.000,00 €

Angemessener Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag

$0,04 \times 53.000,00 =$  2.120,00 €

Vervielfältiger V \* 20,549

Restlaufzeit des Erbbaurechts = 44 Jahre

und Erbbauzinssatz = 4 %

Bodenwertanteil des erbbauzinssfreien Erbbaurechts 43.563,88 €  
**rd. 44.000,00 €**

Differenz Bodenwertanteil Volleigentum zu Bodenwertanteil Erbbaurecht (zinsfrei):

$53.000,00 \text{ €} - 44.000,00 = 9.000,00 \text{ €.}$  **rd. 9.000,00 €**

### 3.2.5 Bodenwertanteil des 1/5 Miteigentumsanteil am Erbbaurecht Flurstück 435

#### Bodenwertanteil:

Bodenwertanteil des unbelasteten Grundstücks, 1/5 Anteil: 7.200,00 €

Angemessener Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag

$0,04 \times 7.200,00 =$  288,00 €

Vervielfältiger V \* 20,549

Restlaufzeit des Erbbaurechts = 44 Jahre

und Erbbauzinssatz = 4 %

Bodenwertanteil des erbbauzinssfreien Sondererbbbaurechts 5.918,11 €  
**rd. 5.900,00 €**

Differenz Bodenwertanteil Volleigentum zu Bodenwertanteil Erbbaurecht (zinsfrei):

$7.200,00 \text{ €} - 5.900,00 = 1.300,00 \text{ €.}$  **rd. 1.300,00 €**

### 3.3 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**

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

### **Normalherstellungskosten**

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

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

### **Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2023 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei geschätzter fiktiven Modernisierung bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **39 Jahren** ermittelt.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)**

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

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zu-

stand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

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

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 0 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen.

Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

### 3.3.1 Sachwert Flurstück 431

#### Zweifamilienhaus

Bruttogrundfläche	255,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),	850 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,791	1.522,35 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 255,00 m <sup>2</sup> x 1.522,35 €/m <sup>2</sup>	388.199,25 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 39 Jahre	
Restwert: Herstellungswert * 0,4875	189.247,13 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	<u>+ 15.000,00 €</u>
	204.247,13 €
Gebäudewert des Zweifamilienhauses	<b>rd. 204.000,00 €</b>

#### Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Zweifamilienhaus	204.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal 9 %	<u>+ 18.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	222.000,00 €
Unbelasteter Bodenwert	<u>+ 53.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	275.000,00 €

#### Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke, Reihenmittelhäuser bei 1,62 mit einer Standardabweichung von 0,22. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,62 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 238.000 €. Der ermittelte vorläufige Sachwert liegt ungefähr in diesem Bereich. Auszug aus dem GMB Essen 2023:

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,62</b>	<b>0,22</b>	<b>1,69</b>	<b>1,15</b>	<b>2,00</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	13	42	15	68
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	3.001	737	2.906	1.816	5.897
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	128	28	130	80	200
Vorläufiger Sachwert [€]	238.143	78.277	218.133	101.619	465.016
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,7	1,8	3,9
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	217	65	200	122	390
Bodenwert [€]	75.052	42.793	63.488	27.380	240.900

Tabelle 5.4: Sachwertfaktor - Reihenmittelhäuser

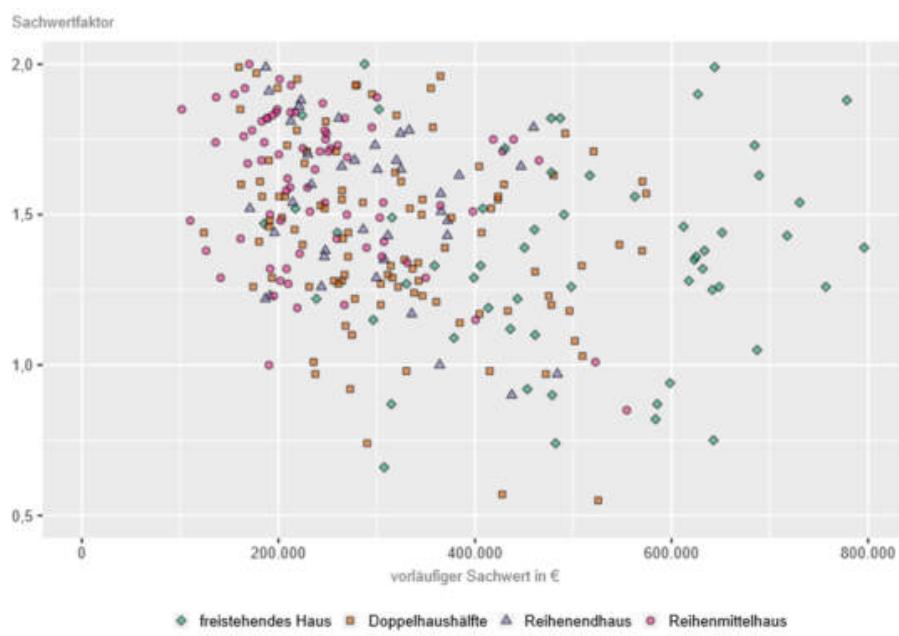


Abbildung 5.7: Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp

Der in 2023 stark gestiegene Baupreisindex ist bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht ausreichend berücksichtigt worden und ist ein reduzierender Faktor, ebenso der Altzustand.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Untersuchungen diverser Marktbeobachter ergaben einen teils massiven Preisverlust.

Aufgrund des relativ geringen Bodenwertes wird der Sachwertfaktor mit 1,60 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 275.000,00 € \* 1,60 440.000,00 €

Ohne die Eigenschaft als Erbbaurecht, d.h. bei Volleigentum Haus und Grundstück, ergäbe sich ein Sachwert in Höhe von 440.000 €, rd. 2.510 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche 175 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt im Bereich der durchschnittlichen Werte des Gutachterausschuss Essen, sh. nachfolgenden Auszug aus GMB Essen 2023:

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
<b>Steele</b>						
Anzahl		≤ 3	12	≤ 3	—	5
Median-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.640		2.522	2.258	—	4.104
Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—		4.038	—	—	4.207
Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—		1.054	—	—	3.828
StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—		927	—	—	141
Median-WF [m <sup>2</sup> ]	165		142	132	—	135
Median-Gfl [m <sup>2</sup> ]	298		312	414	—	158
Median-Baujahr	1867		1961	1982	—	2021

### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Instandhaltungsstau (siehe Ausführungen auf Seite 35-37)

- rd. 105.000,00 €

335.000,00 €

**Marktangepasster Sachwert Flurstück 431, Volleigentum** rd. 335.000,00 €

### 3.3.2 Sachwert des Erbbaurechts Flurstück 431

Zur Systematik siehe Seite 40-44.

Gem. Grundstücksmarktbericht Bochum 2024 liegt der **Erbbaurechtskoeffizient** bei rd. 0,75, sh. nachfolgenden Auszug. Der Erbbaurechtskoeffizient geht vom Volleigentum aus.

Verglichen mit dem Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum liegt der Preis um rd. 25 % niedriger.

Nach Auswertung der Erbbaurechtskaufverträge ist festzustellen, dass der Durchschnittspreis für Objekte, die im Wege des Erbbaurechts veräußert werden, unter den Preisen der Ein- und Zweifamilienhäuser im Volleigentum (vgl. Tabelle 11 bis Tabelle 13) liegt. Unter Anwendung der Werte der Tabelle 33 lässt sich der Zusammenhang ausgehend vom Sachwert berechnen.

Tabelle 33: Erbbaurechtskoeffizienten

Sachwert	Erbbaurechtskoeffizient
Euro	
200.000	0,78
250.000	0,76
300.000	0,75
350.000	0,74
400.000	0,73
450.000	0,72
500.000	0,71
550.000	0,69
600.000	0,68

Tabelle 34: Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl n	Ø Gfl. m <sup>2</sup>	Ø Wfl. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup>		
		Min.	Max.	s				
2014	17	418	144	227.300	1.620	1.200	2.260	310
2015	20	448	135	218.000	1.640	1.130	2.160	280
2016	19	479	148	241.700	1.680	1.030	2.480	380
2017	10	421	134	227.100	1.730	1.330	2.390	310
2018	14	449	141	236.000	1.670	1.200	2.100	310
2019	20	462	138	276.500	1.990	1.280	2.440	370
2020	13	392	140	287.100	2.050	1.390	2.690	450
2021	10	448	163	353.700	2.210	1.580	2.780	440
2022	11	455	159	379.600	2.430	1.730	2.180	560
2023	18	481	141	282.000	2.020	850	2.890	640

Es ist zu berücksichtigen, dass es einen starken Preisabfall im Jahr 2023 gab:

Der Rückgang der Kaufpreise im Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken beträgt im Vergleich zum Vorjahr rd. 17 %.

Bei diesen Untersuchungen handelt es sich um den Wert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung des Erbbauzinses.

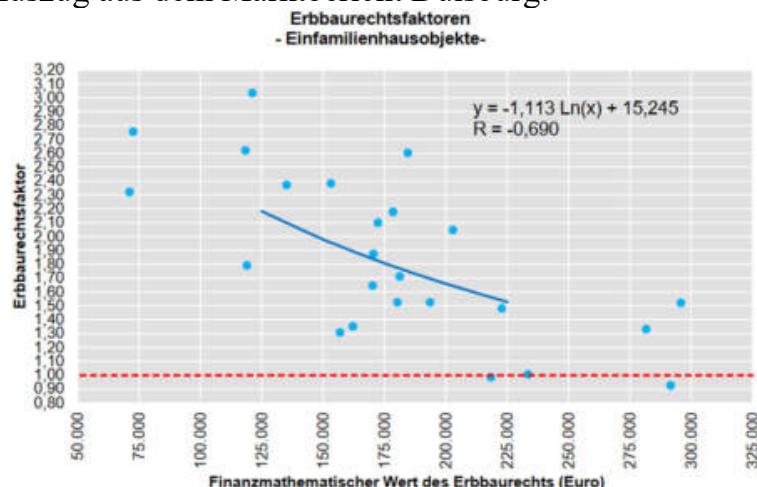
Da im ZV-Verfahren der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts zu ermitteln ist, liegt dieser oberhalb des Wertes des mit dem Erbbauzins belasteten Erbbaurechts.

Der Erbbaurechtskoeffizient wird zunächst auf 0,80 geschätzt:

$$440.000 * 0,80 = 352.000 \text{ € entspricht } 2.010 \text{ €/m}^2$$

Im Anschluss erfolgt die Berechnung mit den Erbbaurechtsfaktoren des Gutachterausschuss Duisburg. Beide gemittelte Werte ergeben dann den individuellen geschätzten Erbbaurechtskoeffizienten, der auch in den nachfolgenden Ertrags- und Vergleichswertverfahren angesetzt werden kann.

Der Gutachterausschuss Duisburg hat keine Erbbaurechtskoeffizienten, sondern Erbbaurechtsfaktoren abgeleitet. Hierfür ist der so genannte finanzmathematische Wert des Erbbaurechts zu ermitteln und im Anschluss mit dem ermittelten Faktor zu multiplizieren, sh. Auszug aus dem Marktbericht Duisburg:



Ermittlung des finanzmathematischen Wertes:

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	222.000,00 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	<u>+ 44.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	266.000,00 €

Bei dem vorläufigen Sachwert des Erbbaurechts wird der Erbbaurechtsfaktor mit 1,50 geschätzt.

266.000,00 € * Erbbaurechtsfaktor: 1,50	399.000,00 €
---	--------------

Über die beiden Ergebnisse 352.000 € und 399.000 € gemittelter Wert:

rd. 376.000 €, das entspricht einem Faktor von 0,85, bzw. 15 % Abzug vom Volleigentum (376.000 / 440.000).

Dieser Faktor, **geschätzter Erbbaurechtskoeffizient 0,85**, wird sodann für die beiden folgenden Verfahren ebenfalls angesetzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 275.000,00 € * 1,60	440.000,00 €
* Erbbaurechtskoeffizient, geschätzt: 0,85	374.000,00 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 32-35)	<u>- 105.000,00 €</u>
	269.000,00 €

**Sachwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes insgesamt** rd. **269.000,00 €**

### 3.3.3 Sachwert 1/5 Miteigentumsanteil an Flurstück 435

#### Garagengebäude

Bruttogrundfläche	21,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	250,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,791
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,791	447,75 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 21,00 m <sup>2</sup> x 447,75 €/m <sup>2</sup>	9.402,75 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 25 Jahre	
Restwert: Herstellungswert = 9.402,75 € * 0,417	3.920,95 €
Gebäudewert Garagengebäude	rd. 3.900,00 €

#### Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Garagengebäude	3.900,00 €
Wert der anteiligen Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 2.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	5.900,00 €
Unbelasteter Bodenwert	+ 7.200,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	13.100,00 €

### 3.3.4 Sachwert des Erbbaurechts an 1/5 Miteigentumsanteil Flurstück 435

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 13.100,00 € * 1,0	13.100,00 €
* Erbbaurechtskoeffizient, geschätzt: 0,85	11.135,00 €

#### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (umfangreiche Instandsetzungsarbeiten im rückwärtigen Außenbereich)	- 2.000,00 €
	9.135,00 €

**Sachwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes insgesamt** rd. 9.000,00 €

### 3.4 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

### Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023:

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

Wohn- und Nutzflächenberechnung	Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.  <u>Wohnfläche (WF)</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.  <u>Nutzfläche (NF)</u> i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)
Rohertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.  <u>Wohnnutzung</u> Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.  <u>Gewerbliche Nutzung</u> Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.
Terrassen	Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.
Gesamtnutzungsdauer	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt. <u>Minimale Restnutzungsdauer der ausgewerteten Objekte:</u> Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre
Bodenwert	Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des zum Kaufvertragsdatum gültigen Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)**

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Reihenmittelhäuser in Essen bei 0,9 % bei einer Standardabweichung von 1,0.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

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

Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Untersuchungen diverser Marktbeobachter ergaben einen teils massiven Preisverlust.

Siehe auch Auszug Marktbericht Bochum, der schon Auswertungen für 2023 herausgegeben hat (rd. 9 % Preisabfall in 2023):



Für das zu bewertende Einfamilienhaus wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,8 %** geschätzt (Lageklasse 3, durchschnittliche Parameter, Preisabsenkung 2023).

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Siehe unter Sachwertermittlung.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Siehe unter Sachwertermittlung.

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

Siehe unter Sachwertermittlung.

### 3.4.1 Ertragswert Flurstück 431

Das Zweifamilienhaus wird im Obergeschoss von einer Miteigentümerin genutzt. Das Erd- und Sockelgeschoss ist unvermietet und leer stehend.

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

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

#### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

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

*Basiswert* gem. Tabelle 1 (Baujahr 1970):

**rd. 7,12 €/m<sup>2</sup>**

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

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3, 111 m<sup>2</sup>: \* 1,03

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3, 64 m<sup>2</sup>: \* 0,97

## Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4

(nach fiktiver umfangreicher Instandsetzung und tlw. Modernisierung)

Wohnung EG: \* 1,17

Wohnung OG: \* 1,13

## Einfluss der sonstigen Gegebenheiten

Zweifamilienhaus \* 1,05

**Mietwert:**

Wohnung EG/SG:

 $7,12 \text{ €} * 1,00 * 1,03 * 1,17 * 1,05 = 9,00 \text{ €/m}^2$  **rd. 9,00 €/m<sup>2</sup>**

Wohnung OG:

 $7,12 \text{ €} * 1,00 * 0,97 * 1,13 * 1,05 = 8,19 \text{ €/m}^2$  **rd. 8,20 €/m<sup>2</sup>**

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

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

**Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)**

Wohnung EG/SG	111,00	9,00	999,00	11.988,00
Wohnung OG	64,00	8,20	524,80	6.297,60
			<b>18.285,60</b>	

**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt****18.285,60 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

312 €/Wohnung gem. GMB Essen = - 624,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

12,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (175,00 m<sup>2</sup>) gem. GMB Essen = - 2.135,00 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge gem. GMB Essen = - 365,71 €  
- 3.124,71 €Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt: - 3.124,71 €

Jährlicher Reinertrag: 15.160,89 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert)

1,8 % \* 53.000,00 € - 954,00 €  
Ertrag des Einfamilienhauses 14.206,89 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 39 Jahre

Vervielfältiger \* 27,85

bei 39 Jahren Restnutzungsdauer und 1,8 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 395.661,83 €  
Bodenwert + 53.000,00 €  
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 448.661,83 €

Ertragswert des bebauten Grundstücks (bei Volleigentum und ohne Wertminderung bzgl. Bauschäden und Baumängel): rd. 449.000,00 €

**3.4.2 Ertragswert des Erbbaurechts an Flurstück 431**

Wert des Volleigentums \* Erbbaurechtskoeffizient. Dieser wurde auf Seite 59-60 mit 0,85 ermittelt.

Vorläufiger Ertragswert des Volleigentums 449.000,00 €  
\* Marktanpassung Erbbaurechtsfaktor, geschätzt: 0,85 381.650,00 €**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**Instandhaltungsstau (siehe Ausführungen auf Seite 32-35) - rd. 105.000,00 €  
276.650,00 €**Ertragswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes insgesamt rd. 277.000,00 €**

### 3.4.3 Ertragswert des 1/5 Miteigentumsanteil an Flurstück 435

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Garage. Die durchschnittliche ortsübliche Miete beträgt gem. Gutachterausschuss Essen 48,00 €/Monat. Es wird von einer nachhaltigen Miete von 60,00 €/Monat ausgegangen aufgrund der nachgefragten Lage.

#### Ortsübliche Nettokaltmiete

<b>Garage</b>	<b>60,00 €/Monat</b>	<b>720,00 €/Jahr</b>
<b>Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt</b>		<b>720,00 €</b>

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 41 € / Garage gem. GMB Essen) - 41,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 92 € / Garage gem. GMB Essen) - 92,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 14,40 €

- 147,40 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 150,00 €  
Jährlicher Reinertrag 570,00 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

3,0 % x 7.200 € - 216,00 €

Ertrag des Teileigentums 354,00 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 25 Jahre

\* Vervielfältiger \* 17,413

bei 25 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 6.164,20 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 7.200,00 €  
Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums 13.364,20 €

Ertragswert des bebauten Grundstücks (bei 1/5 Volleigentum und ohne Wertminde-  
rung bzgl. Bauschäden und Baumängel): rd. 13.000,00 €

**3.4.4 Ertragswert des 1/5 Miteigentumsanteil am Erbbaurechts Flurstück 435**

Wert des Volleigentums \* Erbbaurechtskoeffizient. Dieser wurde auf Seite 59-60 mit 0,85 ermittelt.

Vorläufiger Ertragswert des Volleigentums 13.000,00 €

\* Marktanpassung Erbbaurechtsfaktor, geschätzt: 0,85 11.050,00 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Instandhaltungsstau - rd. 2.000,00 €  
9.050,00 €

**Ertragswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes insgesamt rd. 9.000,00 €**

### 3.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 43/44 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 24 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 ImmoWertV:

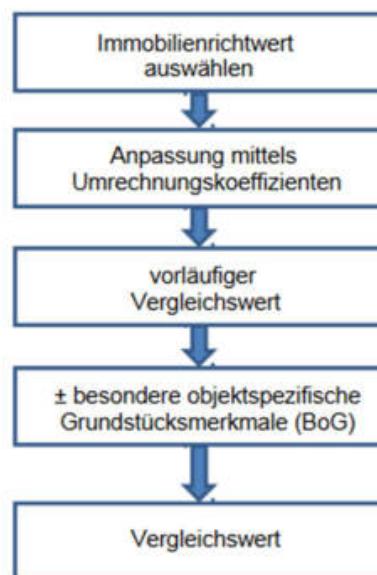
*Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.*

*Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).*

Die Vergleichsfaktoren sollen mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekt angepasst werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2023 herausgegeben.

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik. Der Grundsatz der Modellkonformität ist strikt zu beachten. Anwendungssystematik für IRW:



Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens mit Hilfe der Immobilienrichtwerte der Stadt Essen sind die nachfolgenden **Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte** zu verwenden, siehe Auszug des Gutachterausschusses Essen:

## Allgemeines

### Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

#### Grundsätzliches

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

#### Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

#### Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Diese können unter „Örtliche Fachinformationen anzeigen“ eingesehen und heruntergeladen werden. Weichen die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab, ist die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sachverständlich einzuschätzen.

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene, durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

#### Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulisten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes) besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulisten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Anzahl der Eigentüme im Gebäude, Vorhandensein von Balkon / Terrasse und Vorhandensein von Stellplatz / Garage.

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständlich zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert. Siehe auch Auszug aus der örtlichen Fachinformation zur Anpassung des Immobilienrichtwertes:

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.
Modernisierung	Modernisierungspunkte werden gemäß ImmoWertV (Anlage 2) vergeben: Vergabe der Modernisierungspunkte: Objekte mit 0 bis 5 Punkten sind als „nicht modernisiert“ einzustufen, Objekte mit 6 bis 10 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 11 bis 20 Modernisierungspunkten sind „modernisiert“

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Es wird von der Erneuerung der Fenster, Bäder und des Innenausbaues ausgegangen.  
8 Punkte

Modernisierung	Koeffizient
nicht modernisiert	1,000
modernisiert	1,101
teilweise modernisiert	1,047
Ergänzende Gebäudeart	Koeffizient
Doppelhaushälfte	1,000
Reihenmittelhaus/ Reihenendhaus	0,961
Unterkellerung	Koeffizient
voll unterkellert	1,000
nicht unterkellert	0,923

Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass noch kein Preisindex vom Gutachterausschuss Essen für die unterjährige Preisentwicklung im Jahre 2023 herausgegeben wurde. Es wurden jedoch von diversen Marktteilnehmern bereits Preisrückgänge in einer Größenordnung von ca. 5 bis 10% bis zum Stichtag festgestellt. Da von einer Preissenkung im Jahr 2023 ausgegangen wird, werden insgesamt 5 % Wertreduktion angesetzt.

### 3.5.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 317844, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Steele
Immobilienrichtwertnummer	317844
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>2650 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Keller	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	325 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Richtwertdetails

<b>Immobilienrichtwert</b>			2.650,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Merkmale</b>	<b>Immobilien-richtwert</b>	<b>Wertermitt-lungsobjekt</b>	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2023	01.03.2024	0,95 2.517,50 €/m <sup>2</sup>
Mikrolage			
Anangepasster IRW			<b>rd. 2.520 €/m<sup>2</sup></b>
Baujahr	1962	1970, fiktiv 1983	1,122
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	0,929
Gebäudestandard	Mittel	Mittel	1,00
Baulandfläche	325 m <sup>2</sup>	219	0,935
Modernisierungsgrad	Nicht moderni-siert	Teilmodernisiert, fiktiv	1,047
Keller	Voll unterkellert	Voll unterkellert	1,00
Gebäudetyp	Doppelhaushälfte	Reihenhaus	0,961
Summe Zu / Abschläge			2.520,00 €/m <sup>2</sup> * 1,122 * 0,929 * 0,935 * 1,047 * 0,961
Vorläufiger Vergleichs-wert			2.471,10,00 €/m <sup>2</sup> Rd. 2.500,00 €/m <sup>2</sup>
Multipliziert mit der Wohnfläche		* 175 m <sup>2</sup>	437.500,00 €
Besondere Einrichtungen			
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“	Marktanpas-sungsfaktor	Erbbaurechtsko-effizient, ge-schätzt mit 0,85	* 0,85
Anangepasster Vergleichs-wert			371,875,00 €
<b>BoG</b>			- 105.000,00 € 266.875,00 €
<b>Vergleichswert</b>			<b>rd. 267.000,00 €</b>

### 3.6 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

#### 3.6.1 Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts, Flurstück 431

Der Sachwert wurde mit rd. 269.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 267.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 277.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen überwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben.

Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren und dem Vergleichswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert (aufgrund des kleinräumigen Bezuges) mit 2/4 Gewichtung und 1/4 Gewichtung jeweils des Ertragswertes sowie des Sachwertes, = **rd. 270.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus, erbaut ca. 1970 als Reihenmittelhaus in Massivbauweise mit Flachdach. Das Gebäude befindet sich in einem Altzustand mit überwiegender Ausstattung aus dem Baujahr und Instandsetzungsbedarf. Insbesondere sind die rückwärtigen Balkone zu sanieren, die alten Holzfenster zu erneuern und die Nachtspeichergeräte auszutauschen. Des Weiteren besitzen die Bäder der Wohnungen eine bauahrestypische Ausstattung, welche modernisiert werden sollte.

Für anstehende Instandsetzungsmaßnahmen wurden insgesamt rd. 105.000 € vom Verfahrenswert abgezogen.

Die Wohnflächen wurden mit rd. 111,00 für die Wohnung im Erd- und Sockelgeschoss und 64,00 m<sup>2</sup> für die Wohnung im Obergeschoss, insgesamt mit rd. 175,00 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Grundstücksfläche von Flurstück 431 beträgt 219 m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert für das **Erbbaurecht** an dem mit einem **Zweifamilienhaus** bebauten Grundstück in **45276 Essen, Krekelerhang 14**, Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 431, Erbbaugrundbuch von Steele Blatt 197, wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit gerundet

**270.000,00 €**

in Worten: zweihundertsiebzigtausend Euro geschätzt.  
(rd. 1.530 €/m<sup>2</sup> bei 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Es handelt sich dabei um den **Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes** (sh. auch Seite 3/4).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Instandhaltungsstau, Wertminderung geschätzt mit 105.000 €) ergäbe sich ein Verkehrswert in Höhe von 375.000 €. Das entspricht einem Wert von rd. 2.140 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche 175 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt im Bereich der durchschnittlichen Werte für Erbbaurechte.

### 3.6.2 Verkehrswert des 1/5 Miteigentumsanteils am Erbbaurecht Flurstück 435

Der Ertragswert wurde mit rd. 9.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 9.000,00 € ermittelt.

Beide Verfahrensergebnisse bestätigen sich gegenseitig, Verkehrswert somit = **rd. 9.000 €.**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um 1/5 Miteigentumsanteil an dem mit einem Garagengebäude bebauten Grundstück. Es wurde die mittlere Garage zugeordnet. Größere Mängel und Schäden am Gebäude wurden nicht festgestellt, jedoch am Grundstück, weshalb eine anteilige Wertminderung in Höhe von 2.000 € in Ansatz gebracht wurde.

Der Verkehrswert für **1/5 Miteigentumsanteil** an dem Erbbaurecht für das mit einem Garagengebäude bebaute Grundstück in **45276 Essen, Krekelerhang**, Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 435, Erbbaugrundbuch von Steele Blatt 201, wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit gerundet

**9.000,00 €**

in Worten: neuntausend Euro geschätzt.

Es handelt sich dabei um den **Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes** (sh. auch Seite 3/4).

Mülheim a.d. Ruhr, 25.03.2024

---

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

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

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

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

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

**Immobilienbewertung**, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

**BauGB**: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**WertR**: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

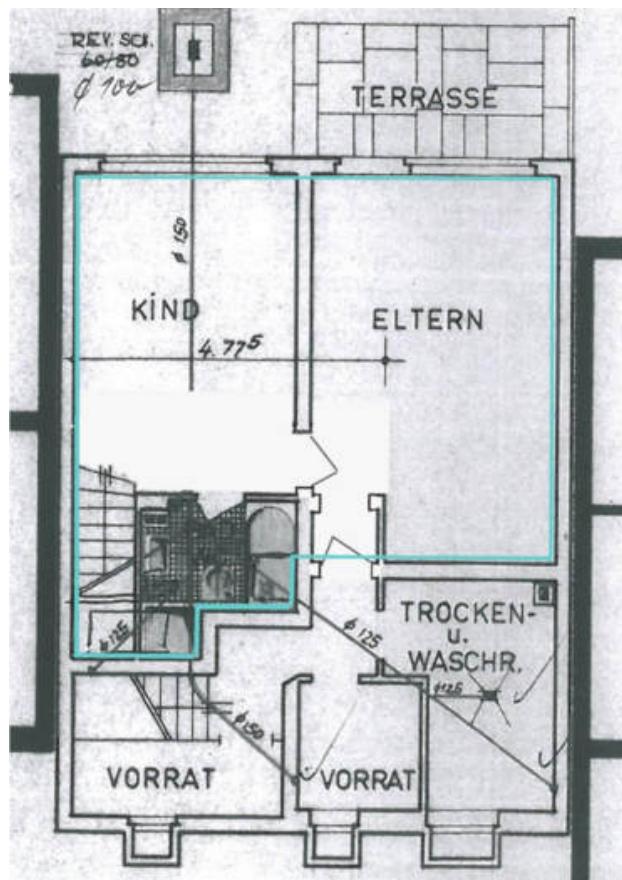
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

## Anlage 2

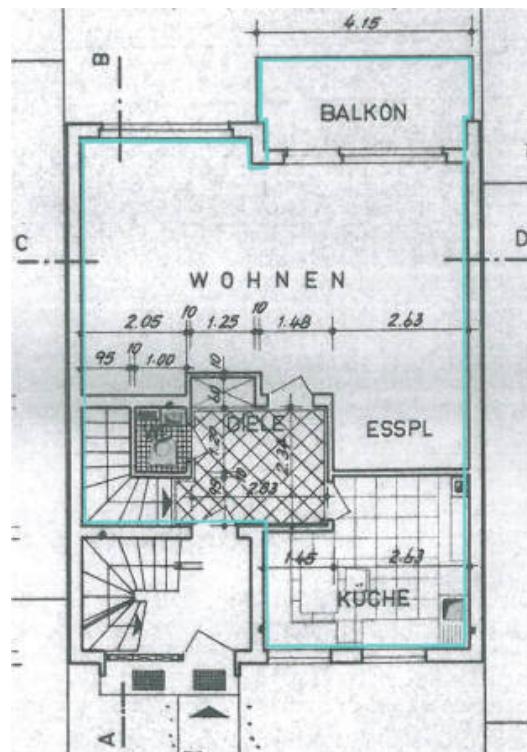
**Krekelerhang 14**

Grundrisse Sockelgeschoss gem. Bauakte

Wohnung EG/SG blau gekennzeichnet

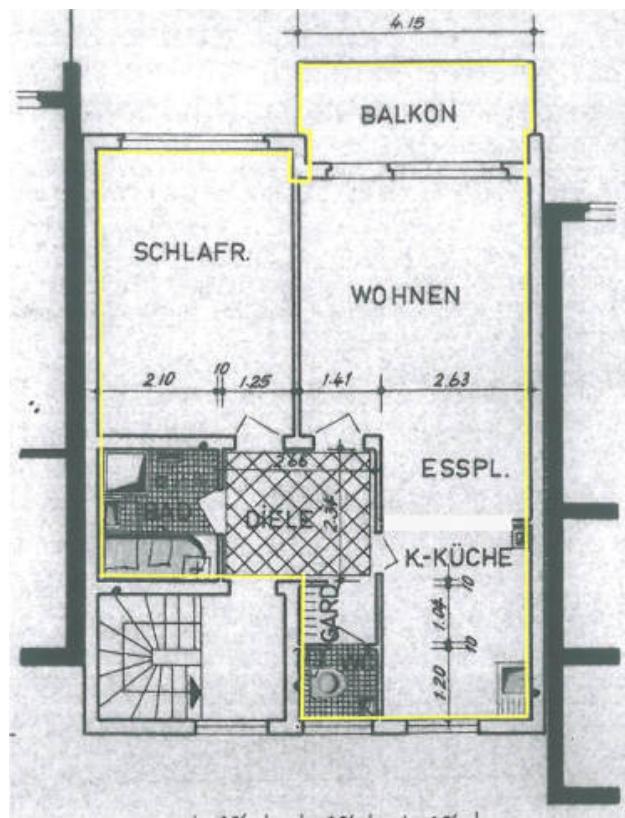
*Anmerkung: Der Grundriss wurde den Gegebenheiten vor Ort tlw. grafisch angepasst.*

## Anlage 3

**Krekelerhang 14**

Grundriss Erdgeschoss gem. Bauakte  
Wohnung EG/SG blau gekennzeichnet

## Anlage 4

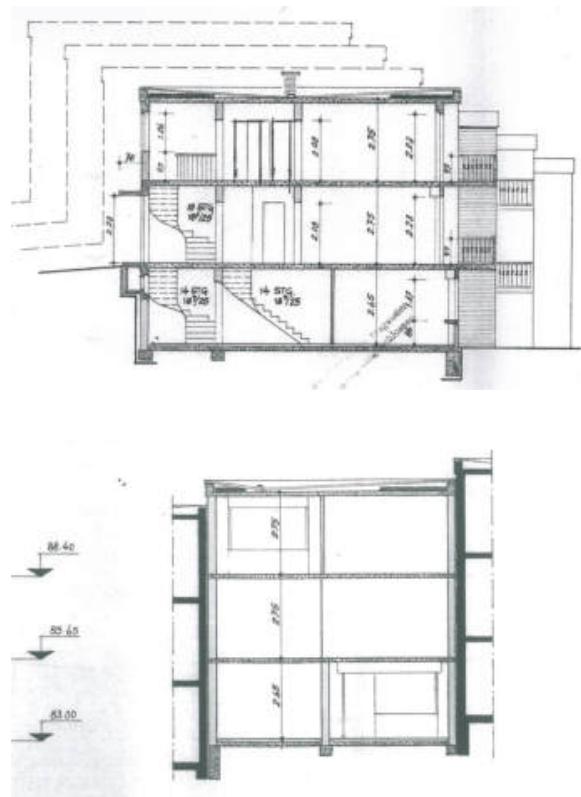
**Krekelerhang 14**

Grundriss Obergeschoß gem. Bauakte

Wohnung OG gelb gekennzeichnet

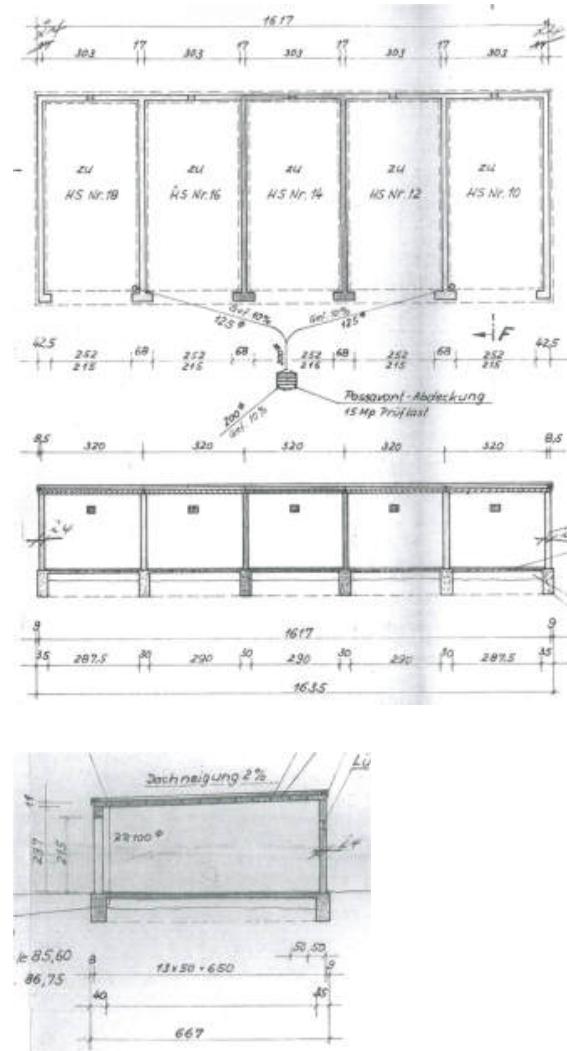
*Anmerkung: Der Grundriss wurde den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst.*

## Anlage 5



## Krekelerhang 14

## Anlage 6



## Krekelerhang 14

Grundriss und Schnitte Garagengebäude gem. Bauakte

## Anlage 7

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

xxxxxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXXXX