

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

23.06.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 035-23



Objekte: Mit einem **Zweifamilienhaus** bebautes Grundstück in
45327 Essen, Haldenstraße 46,
Gemarkung Katernberg, Flur 7, Flurstück 526,
Grundbuch Katernberg von Blatt 5326

Verkehrswert: **564.000,00 Euro**

Als Verkehrsfläche genutztes Grundstück in
45327 Essen, Haldenstraße
Gemarkung Stoppenberg, Flur 13, Flurstück 227,
Grundbuch Stoppenberg von Blatt 3238

Verkehrswert: **650,00 Euro**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 01.06.2025

Verkehrswert bei Gesamtveräußerung: Rd. 565.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
C. Vorbemerkungen	6
1. Grundstücksbeschreibung	7
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
1.2 Gestalt und Form	11
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	14
2. Gebäudebeschreibung	17
2.1 Fotoreportage	18
2.2 Ausführung und Ausstattung	24
2.3 Massen und Flächen	30
3. Verkehrswertermittlung	32
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.2 Bodenwertermittlung	34
3.2.1 Bodenrichtwert	34
3.2.2 Bodenwert Flurstück 526	36
3.2.3 Bodenwert Flurstück 227	36
3.3 Sachwertermittlung	38
3.3.1 Sachwert Flurstück 526	42
3.4 Ertragswertermittlung	45
3.4.1 Mietwertermittlung	49
3.4.2 Ertragswert Flurstück 526	51
3.5 Ableitung der Verkehrswerte	52
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 526, Zweifamilienhaus	52
3.5.2 Verkehrswert Flurstück 227, Verkehrsfläche	54
3.5.3 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung	54

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus den Beschlüssen des Amtsgerichts Essen vom 26.04.2024 und 05.05.2025:

Beschlüsse vom 26.04.2024:

Geschäftsnr. 180-183 K 036/23:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Katernberg Blatt 5326 (Amtsgerichtsbezirk Essen)

Lfd. Nr. 1 BV: Gemarkung Katernberg, Flur 7, Flurstück 526, Gebäude- und Freifläche, Haldenstraße 46, Größe: 5,23 a.

Lfd. Nr.2/zu 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Katernberg Bl.5330 auf Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 4;

Eigentümer:

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

Geschäftsnr. 180-183 K 035/23:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stoppenberg Blatt 3238 (Amtsgerichtsbezirk Essen)

Lfd. Nr. 1 BV: Gemarkung Stoppenberg, Flur 13, Flurstück 227, Verkehrsfläche, Haldenstraße, Größe: 30 qm.

Lfd. Nr.2/zu 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Katernberg Bl.5330 auf Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 4;

Eigentümer:

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

Beschluss vom 05.05.2025:

Die Zwangsversteigerungsverfahren 183 K 35 und 36/23 betreffend die folgenden Objekte:

Grundbuch von Stoppenberg, Blatt 3238,

BV lfd. Nr. 1 Fl. St. 227

Gemarkung Stoppenberg, Flur 13, Flurstück 227, Verkehrsfläche, Haldenstraße ,
Größe: 30 m²

Grundbuch von Stoppenberg, Blatt 5326,

BV lfd. Nr. 1 Fl. St. 526

Gemarkung Stoppenberg, Flur 7, Flurstück 526, Gebäude- und Freifläche, Haldenstr.
46, Größe: 523 m²

Eigentümer:

a)

b)

- zu je 1/2 Anteil -

werden gemäß § 18 ZVG zur Fortführung der Versteigerung unter der
Geschäftsnummer 183 K 35/23 miteinander verbunden.

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 11.06.2024.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation: <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen, Flurkarte, vom 27.05.2025.
 - 1.4 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.5 Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Katernberg Blatt 5326 vom 28.02.2024 und Grundbuch von Stoppenberg Blatt 3238 vom 27.02.2024.
 - 1.6 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
 - 1.7 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
 - 1.8 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.9 Hausakten der Stadt Essen.

2. Durchgeführte Ortstermine:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 01.06.2025.
Teilnehmer:
Frau _____, Miteigentümerin
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Dipl.-Ing. Ingo Heppner – Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt mit Ausnahme der Wohnung im 1. OG besichtigt werden.
 - 2.2 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 23.05.2024.
Teilnehmer:
Frau _____, Mieterin der Wohnung im 1. OG
Dipl.-Ing. Ingo Heppner – Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte die Wohnung im 1. OG besichtigt werden.
 - 2.3 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden:
Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.
3. Eigentümer:
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der 01.06.2025 festgelegt.
Anmerkung: Die Besichtigung erfolgte ein Jahr zuvor. Nach der Besichtigung wurde das Verfahren einstweilen eingestellt und mit Schreiben vom 16.04.2025 wieder aufgenommen. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer hat sich zwischen den Besichtigungstagen und dem Wertermittlungsstichtag 01.06.2025 keine bauliche Veränderung ergeben, so dass eine erneute Besichtigung entfallen konnte. Es wurden die Erkenntnisse und Aufnahmen aus den zurückliegenden Ortsterminen übernommen. Es wird davon ausgegangen, dass sich keine Veränderungen bis zum Wertermittlungsstichtag ergeben haben.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 72 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

C. Vorbemerkungen

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 61 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann auch gemeinsam ausboten werden, z.B. wenn die Grundstücke mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind (§63 ZVG).

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein Zweifamilienhaus auf dem Flurstück 526 sowie über eine davor liegende Verkehrsfläche, Flurstück 227, welche als öffentlicher Gehweg genutzt wird. Würde der Gehweg getrennt an einen fremden Dritten veräußert werden, müsste ein Wegerecht für das Flurstück 526 mit dem Wohnhaus vereinbart werden (ansonsten Notwegerecht).

Deshalb handelt es sich in diesem Falle um eine wirtschaftliche Einheit, weshalb zusätzlich zu den Einzelwerten auch ein Gesamtwert ausgewiesen wird.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind.

Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.



Lage, Entfernungen:

Essen-Katernberg.

Katernberg liegt im nordöstlichen Teil von Essen. Weiter nordöstlich liegt die Stadt Gelsenkirchen. In Katernberg befindet sich ein Teil der Zeche Zollverein, die 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt wurde. Aus diesem Grund liegen hier auch zahlreiche Bergarbeitersiedlungen und Halden. Der Stadtteil ist regelrecht um die Zeche herumgewachsen. 2006 erbaute man unmittelbar neben der Zeche den Zollverein-Kubus.

Entfernungen zum zu bewertenden Grundstück:

Stadtzentrum von Essen: ca. 5,0 km.

Hauptbahnhof: ca. 6,0 km.

Nach Norden zur Autobahnauffahrt A 42 an der Anschlussstelle Gelsenkirchen - Heßler sind es ca. 3,0 km und nach Süden in 4,5 km Entfernung auf die A40 an der Anschlussstelle Essen-Kray.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Lageklasse 2 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 0,94).

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ca. 650 m Entfernung im Stadtteilzentrum von Katernberg vorhanden.

Bei der *Haldenstraße* handelt es sich um eine Durchgangsstraße mit geringer Bebauung. Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind gut. Die Eigenart der näheren Umgebung ist vergleichsweise als Wohngebiet geprägt. Der Bahnhof Essen Zollverein Nord befindet sich in etwa 350 m Entfernung.

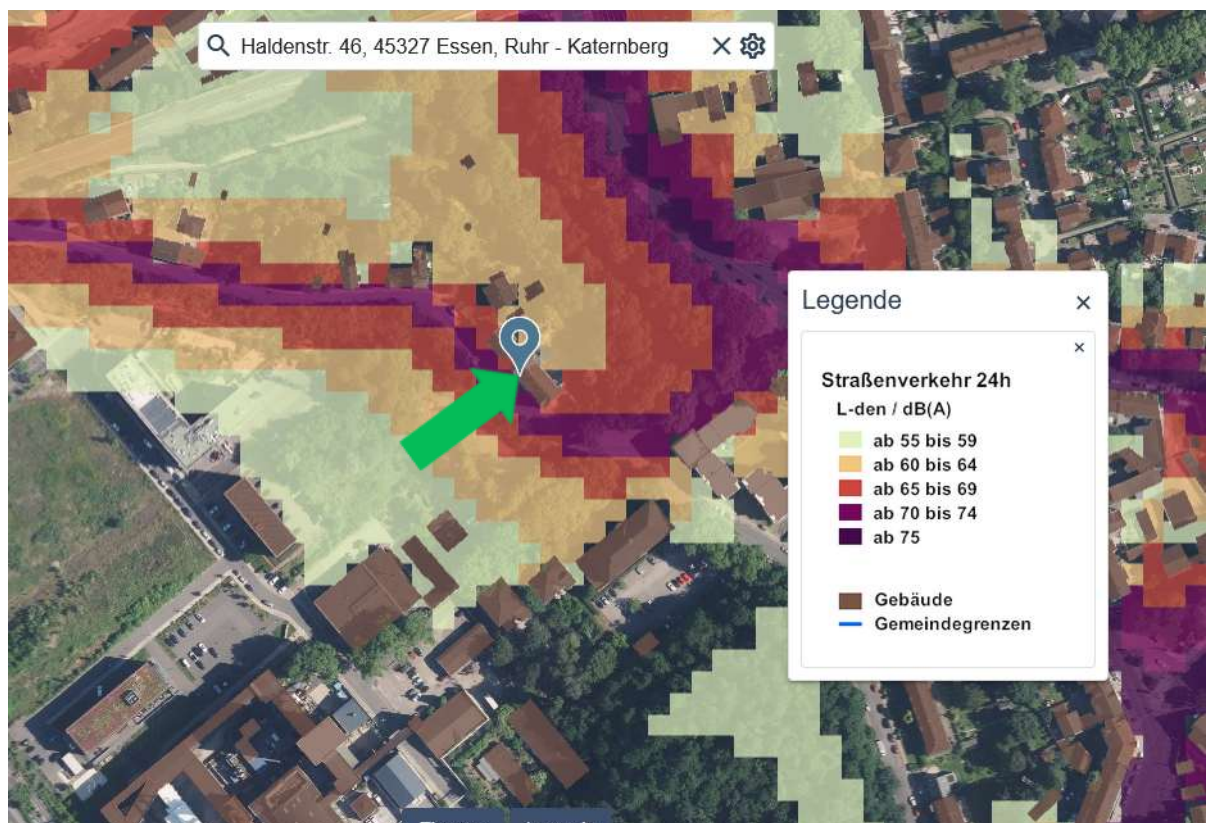
Das Gelände der „Zeche Zollverein“ liegt in ca. 750 m Entfernung. Die Zeche Zollverein ist UNESCO-Weltkulturerbe und gilt als eines der bedeutendsten Industriedenkmäler Europas. Früher war sie eine der größten und modernsten Steinkohlenzechen Europas. Heute hat sich die Zeche zu einem lebendigen Kultur- und Erlebnisort entwickelt. Sie beherbergt Museen, Ausstellungen, Veranstaltungsräume und kreative Arbeitsstätten. Zudem gibt es dort gastronomische Angebote und einen Park.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße:

Es finden sich in unmittelbarer Umgebung überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise. Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges einseitig angebautes Zweifamilienhaus.

Immissionen:

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer höheren Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel circa 70 dB(A) für den Straßenlärm. Hiervon ist jedoch nur die Straßenfassade betroffen. Auszug aus der Lärmkarte:



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



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit den zu bewertenden Flurstücken 526 (gelb) und 227 (orange) eingefügt:



**Stadt Essen
Katasteramt**

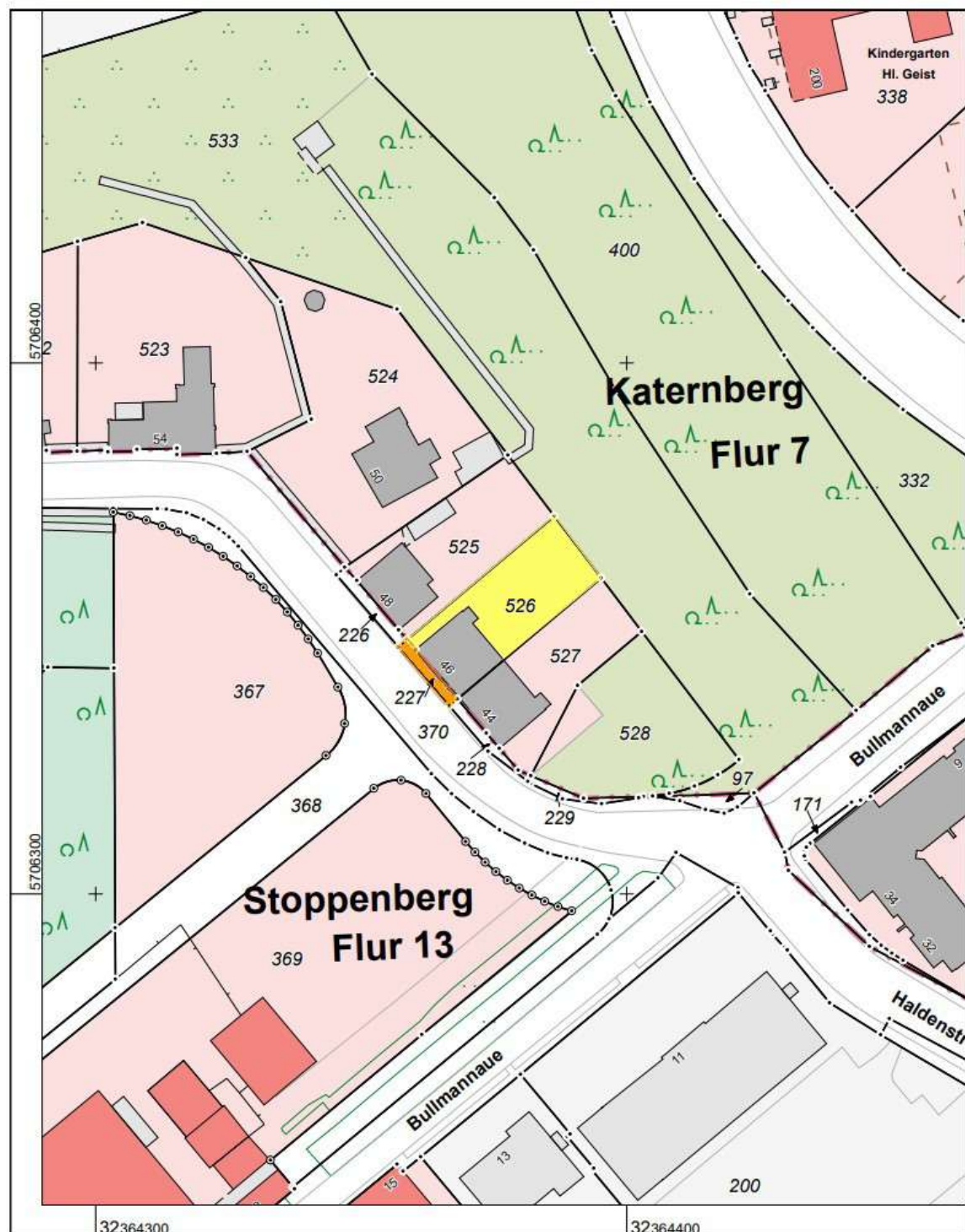
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 526
Flur: 7
Gemarkung: Katernberg
Haldenstr. 46, Essen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW

Erstellt: 27.05.2025
Zeichen: El-Nr. 1759



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

Flurstück 526:

Straßenfront:	Keine zur <u>öffentlichen</u> Verkehrsfläche.
Mittlere Breite:	Ca. 14,60 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 36,00 m.
Grundstücksgröße:	523,00 m².
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.
Topografie:	Eben.
Gartenausrichtung:	Nord-Ost.

Flurstück 227:

Straßenfront:	Ca. 14,60 m.
Mittlere Breite:	Ca. 14,60 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 3,00 m.
Grundstücksgröße:	30 m².
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.
Topografie:	Eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Haldenstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Haldenstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der Straße auf beiden Seiten der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zur <i>Haldenstraße 46</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet für die Teilanlage Beleuchtung vor. <i>Anmerkung</i>: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW)

verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Für das zu bewertende Flurstück liegt laut Auskunft des Amtes für Straßen und Verkehr, Abteilung Anliegerbeiträge, ein Bescheid vor. Es entstehen jedoch keine Kosten, da die Baumaßnahme zu 100 % vom Land gefördert wurde.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 526, wurde mit einem einseitig angebauten Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus grenzt mit der südöstlichen Seite an ein bauähnliches Gebäude, an der nordwestlichen Seite besteht eine ca. 2,3 m breite gepflasterte Fläche zum rückwärtigen Grundstücksteil sowie zum an der Giebelseite gelegenen Hauseingang. Durch die Treppenanlage zu den Hauseingängen wird der Weg jedoch unterbrochen. Es besteht jedoch eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht), welches in Blatt 5330 (benachbartes Grundstück) eingetragen ist. Durch dieses Wegerecht besteht die Möglichkeit, den rückwärtigen Grundstücksteil über das Nachbargrundstück zu erreichen.

Der Hauseingang des Nachbargrundstückes, Flurstücke 526 und 227 ist nur über das Kaufgrundstück – wie in der Anlage dieses Vertrages grün gekennzeichnet – zu erreichen. Es wird somit eine entsprechende Dienstbarkeit (Wegerecht, in einer Breite von ca. 1 m, zum Gehen und zur Anlieferung von Kohle oder sonstigen Gegenständen, auch unter Zuhilfenahme von Transportmitteln, für den rückwärtigen Bereich der vorstehend näher bezeichneten Grundbesitzung) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 526, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Essen von Katernberg Blatt 5326 und des Flurstücks 227, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Essen von Stoppenberg Blatt 3238 und zu Lasten der Flurstücke 525 und 226 – auch im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks – zur Eintragung bewilligt und beantragt. **ST A**

BKA in Katernberg 5330 BKA in ST 3152

Schuldrechtlich wird vereinbart:
Die Kosten für die Unterhaltung des Weges tragen der Käufer und der Käufer des Grundstücks Haldenstr. 46 zu je 1/2-Anteil.



Die zu bewertende Bebauung wurde direkt an den Gehweg gesetzt. Dieser Gehweg, der als öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird, ist ebenfalls zu bewerten. Die Einfriedung zum rechten Nachbargrundstück erfolgt durch eine ca. 1 m hohe verputzte Mauer und einem daran anschließenden Stahlgitterzaun. An der linken Grundstücksgrenze wurde ein ca. 1,8 m hoher Stahlgitterzaun mit Sichtschutzelementen errichtet. Zur nordöstlich gelegenen Grenze stehen hohe Bäume und Sträucher. Laut Information der Miteigentümerin gehört der dahinter liegende Bereich zur VONOVIA.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Katernberg, Blatt 5326 bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk und der Anordnung einer Zwangsverwaltung folgende Eintragungen:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Katernberg	Blatt 5326	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Folgende Rechte: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zum Verlegen einer Entwässerungsleitung – für die Ruhrkohle Aktiengesellschaft, Essen. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 13. September 1984 am 3. Oktober 1984/14. Januar 1985;		

Es handelt sich hier um ein Leitungsrecht (Entwässerungsleitung) der Ruhrkohle AG. Die genaue Lage der Entwässerungsleitung geht nicht aus der Bewilligung hervor.

Anmerkung:
Abteilung II:

Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.

Anmerkung 2: Es wird davon ausgegangen, dass die Grunddienstbarkeit keine baulichen Einschränkungen nach sich zieht.

In Abteilung II des Grundbuches von Stoppenberg, Blatt 3238 bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk und der Anordnung einer Zwangsverwaltung keine Eintragungen.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 526 folgende Eintragung:

Verpflichtung, bei einem Abbruch des Gebäudes auf dem o.a. Grundstück die gemeinsame Gebäudeabschlusswand zugunsten des Grundstücks

**Haldenstr. 44, Gemarkung Katernberg,
Flur 7, Flurstück 381 (~~Teilfläche A~~) 527**

bestehen zu lassen.

Es handelt sich hier um eine Verpflichtung bei Abbruch des Gebäudes die gemeinsame Gebäudeabschlusswand bestehen zu lassen.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein III“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Zollverein III“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen). Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde (ist hier der Fall).

In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Flurstück 526: Baureifes Land.
Flurstück 227: Verkehrsfläche.

Anmerkung:

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Die zu bewertende Grundstücke liegen 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.

Planungsrecht:

In der Bauakte der Stadt Essen sind nur 2 Räume, bezeichnet mit „Kammer“, als Aufenthaltsräume genehmigt. Die Restflächen sind mit „Bodenraum“ bezeichnet und somit keine Aufenthaltsräume i.S. der BauO NRW.

Im Dachgeschoss wurde begonnen, den Dachboden einschließlich der vorhandenen Kammern zu einer Wohnung umzubauen. So wurden teilweise Wände in Leichtbauweise errichtet. In der Bewertung bleiben diese Umbauarbeiten unberücksichtigt.

Zum einen sind die Arbeiten noch nicht fertiggestellt und es ist hier noch mit erheblichen Kosten zu rechnen. Zum anderen sind die Räume nicht genehmigt und es fallen auch hier ggf. noch Kosten für Schall-, Wärme- und Brandschutz an.

Die als Kammern bezeichneten ausgebauten Räume werden als Wohnfläche gewertet und berücksichtigt.

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

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

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.).

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

2- geschossiges **Zweifamilienhaus** mit teilausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert. Massivbauweise mit Satteldach. Aufteilung in Erdgeschosswohnung und Obergeschosswohnung.

Baujahr:

Ca. 1905.

In den Bauakten der Stadt Essen liegen keine für die Verkehrswertermittlung relevanten Daten vor.

2.1 Fotoreportage

Anmerkung: es wurden nur die Innenbilder der Bäder und der Diele der Wohnungen im EG und OG eingefügt. Außerdem Keller, Dachboden und Treppenhaus.



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf das zu bewertende Objekt *Haldenstraße 46*, in Essen-Katernberg. Es handelt sich um ein rechts angebautes Zweifamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss, erbaut 1905 in Massivbauweise mit Satteldach. Die Bebauung wurde direkt an dem Bürgersteig errichtet. Dieser Bürgersteig ist ebenfalls zu bewerten. Er dient der Erschließung des bebauten Grundstücks.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die Rückfassade des Hauses Nr. 46. Die Wände sind mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Oberlicht und Rollläden im Erdgeschoss. Ein Teil des Treppenhauses wurde in einem rückwärtigen Erker untergebracht. Hier befindet sich auch ein Ausgang vom Treppenhaus in den Garten. Die Dacheindeckung besteht aus Tondachpfannen.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf die beiden Hauseingänge auf der Giebelseite des Hauses. Zwei massive Treppenhäuser führen zu den Holztüren mit Kassetten und Strukturverglasung. Die rechte Tür führt in die Erdgeschosswohnung, über die linke Tür gelangt man in das Treppenhaus mit Zugängen zur Erdgeschosswohnung, Obergeschosswohnung, Dachgeschoss und Keller. Links sieht man den Weg des Nachbargrundstücks (teilweise, Wegerecht) über das man in den Garten gelangt.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 04**Wohnung EG**

Blick in den Flur. Auf dem Fußboden sind Fliesen verlegt. Die Wände sind tapeziert. Links sieht man die Holztür in Holzzarge, welche in das Bad führt, weiter hinten auf der linken Seite gelangt man in den Wohn-/ Ess-/ Küchenbereich.

Bild 05**Wohnung EG**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Urinal, WC-Körper, 2 Waschbecken, Badewanne und Dusche (nicht im Bild). Der Boden und die Wände sind raumhoch gefliest. Hinter der linken Wand befindet sich die Dusche mit Echtglasabtrennung.

**Bild 06****Wohnung EG**

Blick vom Flur der Erdgeschosswohnung in das Treppenhaus. Links sieht man noch die zweite Hauseingangstür. Ganz hinten ist die Tür in den Garten zu erkennen.

**Bild 07****Treppenhaus**

Blick in das Treppenhaus. Unten sieht man die geöffnete Tür zur Erdgeschosswohnung, rechts die Hauseingangstür. Der Boden ist im Treppenhaus gefliest. Die Treppe ist aus Holz mit Holzgeländer und gedrechselten Rundhölzern.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 08**Wohnung OG**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Waschbecken, WC-Körper und Badewanne. An der Badewanne wurde eine Duschabtrennung installiert. Der Boden und die Wände sind raumhoch gefliest.

**Bild 09****Treppenhaus**

Blick vom Treppenhaus auf den neuen Eingang zum Dachgeschoss. Die Abtrennung erfolgte mit Gipskartonplatten. Die Tür ist noch nicht eingebaut. Links sieht man den erneuerten Stromzählerkasten.

**Bild 10****Dachgeschoss**

Blick auf den Dachboden. Hier haben Ausbauarbeiten begonnen. So wurden die Dachschrägen und Decken gedämmt. Am Kamin wurden Verkleidungsarbeiten begonnen.

**Bild 11****Dachgeschoss**

Blick in einen weiteren Teil des Dachbodens bei dem ebenfalls mit Umbauarbeiten begonnen wurde. So wurden kaschierte Mineralfasermatten an den Dachschrägen angebracht und dies teilweise mit Gipskartonplatten verkleidet.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 12**Dachgeschoss**

Blick in ein als Kammer genehmigtes Zimmer. Auf dem Boden liegt Laminat, die Wände sind tapeziert. Hinten sieht man ein Rundbogenfenster aus Kunststoff. Der Raum befindet sich in der Satteldachgaube.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 13**Dachgeschoss**

Blick in ein weiteres als Kammer genehmigtes Zimmer. Ausstattung mit Teppich und tapezierten Wänden.

**Bild 14****Keller**

Blick auf die Kellertreppe. Sie besteht aus Betonelementen und hat einen Stahlhandlauf. Der Kellerbereich ist hier gemauert und gestrichen. Auf dem Boden sind Fliesen verlegt. Hinten sieht man noch ein Stahlkellerfenster, welches sich im Sockel befindet.

**Bild 15****Keller**

Blick in den Kellerflur. Die Wände sind hier verputzt und gestrichen. Sie zeigen Verfleckungen und müssten neu gestrichen werden. Auf dem Boden sind Fliesen verlegt.

**Bild 16****Keller**

Blick in den Waschraum. Die Waschmaschinen stehen auf einem Sockel. Boden und Sockel sind gefliest. Die Wände sind unverputzt und gestrichen. Oben sieht man die Betonkappendecke.

**Bild 17****Garten**

Blick vom Haus in den Garten. Links sieht man eine alte Holzhütte, davor links eine Schotterfläche. Hinter der Hütte befindet sich ein Stahlgitterzaun mit Durchgang. Der dahinter liegende Teil gehört nicht zum zu bewertenden Grundstück, wird aber von den Eigentümern mitbenutzt.

**Bild 18****Garten**

Blick auf die rechte Seite des Gartens. Die Wiese ist mit Kantensteinen eingefasst. Dahinter wurden Büsche und Sträucher gepflanzt. Ein Stahlgitterzaun mit einem Törchen zum Nachbarn dient als Einfriedung.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

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

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

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Kellergeschoss: Kellerflur, 4 Kellerräume, davon 2 mit Waschmaschinenanschluss. In einem Kellerraum steht zusätzlich die Heizungsanlage.

Erdgeschoss: **2 Hauseingänge:**

Linker Hauseingang zum Treppenhaus mit Zugang zum Keller und dem Obergeschoss sowie den Räumen im Dachgeschoss.

Rechter Hauseingang zur Erdgeschosswohnung mit Flur, Schlafzimmer, Vorraum zum Bad, Bad, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche, Büro, Abstellraum.

Obergeschoss: Treppenhaus mit Zugang zur OG Wohnung.

Wohnung mit Flur, Schlafzimmer, Vorraum zum Bad, Bad, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Büro, Schlafzimmer.

Dachgeschoss: Treppenhaus.

Zwei Kammern und ein Dachboden gemäß Bauunterlagen der Stadt Essen.

Anmerkung: Der restliche Dachboden befindet sich im Rohbauzustand mit mehreren Leichtbauwänden.

Rohbau:

Kellerwände:	Mauerwerk, ca. 52 cm stark lt. Planunterlagen.
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 40 cm stark lt. Planunterlagen. Außenfassaden mit Wärmeverbundsystem.
Innenwände:	Mauerwerk, ca. 13 und 25 cm stark lt. Planunterlagen.
Geschossdecken:	Betonkappendecke im Keller. Aufgrund des Baujahres vermutlich Holzbalkendecken oder Stahlträgerdecken. Dies war aus den Bauunterlagen nicht ersichtlich.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Krüppelwalmdach. 1 Satteldachgaube zur Straße.
Dachdeckung:	Tondachpfannen. Zwischensparrendämmung mit alukaschierten Mineralfasermatten.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Zweiläufige Holztreppe vom EG zum DG. Geländer aus Holz mit gedrechselten Rundhölzern. Einläufige Betontreppe mit Stahlgeländer vom EG in den Keller.
Fußböden:	KG: Flur, Waschraum und Heizungsraum mit Fliesenbelag. Sonst Estrich, gestrichen. Waschküchenbereiche mit Bodenablauf. EG: Diele und Bad mit Fliesen, Laminat in den Räumen. OG: kleiner Flur, Bad und Küche mit Fliesenbelag, sonst Laminat. DG: In den ausgebauten Räumen Laminat bzw. Teppich.

Wände:	Treppenhaus mit Strukturputz KG: Unterschiedlich. Teilweise mit Mauerwerk und Anstrich, teilweise Putz und Anstrich. EG: Putz und Tapete. Küche mit Fliesenspiegel über dem Arbeitsbereich. Bad raumhoch gefliest. OG: Putz und Tapete. Küche mit Fliesenspiegel über dem Arbeitsbereich. Bad raumhoch gefliest. DG: Tapete und Anstrich.
Decken:	KG: unverputzt und gestrichen. EG: abgehängte Holzpaneeldecken. OG: abgehängte Paneeldecken mit integrierter Beleuchtung. Putz und Tapete bzw. Anstrich. DG: Tapete und Anstrich in den ausgebauten Räumen.
Fenster:	KG: Stahlkellerfenster. EG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2002 bis 2010) und Rollläden. Zusätzlich Oberlichter. OG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2002). Zusätzlich Oberlichter. DG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2002). Die Kunststofffenster im Ausbaubereich wurden erst in den letzten Jahren eingebaut. Außenfensterbänke aus Beton, Innenfensterbänke aus Marmor.
Türen:	Hauseingangstüren jeweils aus Holz mit Kassetten, Strukturverglasung und Oberlicht. Innentüren Holztüren in Holzzargen. Bretterverschlagstüren zu den Kellerräumen.
Sanitäre Ausstattung:	<u>Erdgeschosswohnung:</u> Bad, ausgestattet mit 2 Waschbecken, WC Körper, Urinal, Badewanne und Viertelkreisduche mit Echtglasabtrennung, Handtuchheizkörper. <u>Obergeschosswohnung:</u> Bad, ausgestattet mit Waschbecken, WC Körper, Badewanne mit Duschatrennung, Handtuchheizkörper.
Elektroinstallation:	Erneuerte Ausführung mit FI-Sicherheitsschalter.

- Heizung:** Gaszentralheizung. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung, die Wohnung im Obergeschoss hat Heizkörper. Warmwasserbereitung über die Gaszentralheizung.
- Vermietungszustand:** Die Erdgeschosswohnung wird von den Eigentümern bewohnt. Die Obergeschosswohnung ist vermietet.
- Barrierefreiheit:** Der Zugang zu beiden Wohnungen ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteinfluss beigemessen.
- Besondere Einrichtungen:**
- Einbauküchen im EG– aufgrund des Alters ohne Wertansatz.
 - Einbauküche im OG – Eigentum der Mieter, nicht Gegenstand der Bewertung.
- Besondere Bauteile:**
- 2 massive Treppen mit 3 gemauerten Brüstungen zu den 2 Hauseingängen.
 - Satteldachgaube.
- Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF enthalten ist.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2- geschossiges Zweifamilienwohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss, erbaut ursprünglich ca. 1905 in Massivbauweise. Das Gebäude wurde ab ca. 2002 umfassend modernisiert. Vor ca. 10 Jahren wurde laut der Eigentümerin auch überwiegend ein Wärmeverbundsystem an den Außenfassaden angebracht. Auch das Dach würde mit einer Wärmedämmung versehen. Vor einigen Jahren wurde begonnen, den Dachboden auszubauen. Die Arbeiten sind aber noch nicht fertig gestellt, Es wurde lediglich begonnen, die Wände in Leichtbauweise zu erstellen und Leitungen zu verlegen. In den Bauakten konnten auch keine Genehmigungen für den Ausbau gefunden werden. Aufgrund des Baufortschritts und den nicht vorliegenden Genehmigungen werden nur die genehmigten Räume bei der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Das Gebäude zeigt sich insgesamt in einem modernisierten Zustand mit leichtem Instandhaltungsstau. Bei der Sanierung wurden Fenster, Türen, die Elektroleitungen sowie die Wasser- und Entwässerungsleitungen erneuert. Im Erdgeschoss wurde eine Fußbodenheizung eingebaut. Das Obergeschoss erhielt neue Heizkörper. Die Gaszentralheizung wurde mit einer Warmwassertherme kombiniert. Auch alle Bäder wurden erneuert. Vor ca. 10 Jahren wurden laut Eigentümerin die Fassaden mit einem Wärmedämmverputzsystem versehen.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Einige Risse sind in den Fliesen sichtbar. Ursache sollen Bauarbeiten in der Straße gewesen sein.
- Laut Aussage der Mieterin im OG gab es Probleme mit der Dachentwässerung. Das Wasser lief nicht komplett in das Fallrohr. Es war zwar schon jemand da und hat es repariert. Aber es soll nicht richtig behoben sein.
- Im Kellergeschoss sind die Renovierungsarbeiten noch nicht fertig gestellt. Der Putz an den Wänden müsste neu gestrichen werden.

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.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **5.000,00 € zum Stichtag 01.06.2025** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

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

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

Tatsächliches Baujahr:	1905
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2024:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes und Modernisierungen:	41 Jahre

Außenanlagen:

Das Wohngebäude wurde unmittelbar an dem Gehweg errichtet. Rechts schließt sich ein gleichartiges Gebäude an. An der Giebelseite befindet sich ein gepflasterter Weg, der zur Hälfte zu dem zu bewertenden Wohnhaus und zur Hälfte dem Eigentümer des Nachbargrundstücks gehört. Es besteht hier jeweils ein Wegerecht. Der Eingangsbereich befindet sich auf der Giebelseite. Im weiteren Verlauf des Weges gelangt man in den hinteren Gartenbereich. Er besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Diese wird aufgelockert durch einzelne Abgrenzungen aus Büschen, Sträuchern mit Natursteinplattenbelägen. Auch ein kleiner Teich aus einer Kunststoffwanne gehört dazu. Direkt hinter dem Haus befindet sich eine Terrasse. An der rechten Grundstücksgrenze wurde eine ca. 1 m hohe Mauer mit einer Granitabdeckung errichtet. Die Mauer ist unverputzt. Daran schließt sich ein Stahlgitterzaun an. Dieser verläuft auch an der hinteren Grundstücksgrenze. Er wird durch einen Durchgang unterbrochen. Der dahinter liegende Bereich gehört nicht zu dem zu bewertenden Grundstück, wird aber von den Eigentümern mitgenutzt. Im linken Teil des Gartens steht noch eine alte Hütte. Davor befindet sich eine Fläche aus Schotter. Die Einfriedung zum linken Nachbar erfolgt durch einen ca. 1,8 m hohen Stahlgitterzaun mit Sichtschutz.

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

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden anhand eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes erstellt.

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

EG

Flur	(9,53 m x 1,25 m)	= 11,91 m ²	11,91 m ²	
Schlafzimmer	(4,04 m x 4,05 m)	= 16,36 m ²	16,36 m ²	
Kinderzimmer	(3,96 m x 3,65 m)	= 14,45 m ²	14,33 m ²	
	(-0,30 m x 0,40 m)	= -0,12 m ²		
Büro	(3,23 m x 3,30 m)	= 10,66 m ²	10,66 m ²	
Abstellraum	(1,97 m x 1,72 m)	= 3,39 m ²	3,39 m ²	
Wohnen / Essen	(6,89 m x 4,60 m)	= 31,69 m ²	31,69 m ²	
Vorraum Bad	(1,82 m x 1,57 m)	= 2,86 m ²	2,86 m ²	
Bad	(1,80 m x 2,88 m)	= 5,18 m ²	<u>5,18 m²</u>	
			96,39 m ²	rd. 96,00 m²

OG

Diele	(8,14 m x 1,32 m)	10,74 m ²	10,74 m ²	
Schlafzimmer	(4,00 m x 4,04 m)	= 16,16 m ²	16,16 m ²	
Büro	(3,98 m x 3,63 m)	= 14,45 m ²	14,34 m ²	
	(-0,40 m x 0,26 m)	= -0,10 m ²		
Esszimmer	(3,24 m x 5,13 m)	= 16,62 m ²	16,62 m ²	
Wohnzimmer	(4,48 m x 4,69 m)	= 21,01 m ²	21,01 m ²	
Küche	(2,20 m x 4,70 m)	= 10,34 m ²	10,34 m ²	
Vorraum Bad	(1,85 m x 1,57 m)	= 2,90 m ²	2,90 m ²	
Bad	(1,78 m x 2,70 m)	= 4,81 m ²	<u>4,81 m²</u>	
			96,93 m ²	rd. 97,00 m²

Beim Dachgeschoss wurden nur die beiden als Wohnraum genehmigten Räume berücksichtigt. Es handelt sich hierbei nicht um eine eigenständige Wohnung, da weder Bad noch Küche vorhanden sind. Deshalb ist hier ein Abzug vorzunehmen. Eine Anrechnung bezüglich des Mietwertes für diese Flächen im oberen Dachgeschoss erfolgt zu 70 %. Der Abzug wird jedoch nicht in der Flächengröße sondern im Mietwert vorgenommen, siehe unter Ertragswertermittlung. Für die restlichen im Umbau befindlichen Räume besteht keine Baugenehmigung und die Räume befinden sich erst im Umbau.

Dachgeschoss

Raum 1	(4,00 m x 4,03 m)	= 16,12 m ²	15,87 m ²	
	0,5 x (-0,34 m x 0,85 m)	= -0,14 m ²		
	0,5 x (-0,34 m x 0,60 m)	= -0,10 m ²		
Raum 2	(3,96 m x 3,59 m)	= 14,22 m ²	11,78 m ²	
	0,5 x (-3,96 m x 1,23 m)	= -2,44 m ²		
			27,65 m ²	rd. 28,00 m ²
Gesamt:				221,00 m²

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.

KG	7,19 m x 10,82 m	= 77,80 m ²	
	4,98 m x 11,06 m	= 55,08 m ²	
	3,02 m x 1,40 m	= 4,23 m ²	
			137,10 m ²
EG	7,25 m x 10,94 m	= 79,32 m ²	
	4,86 m x 11,34 m	= 55,11 m ²	
	2,90 m x 1,40 m	= 4,06 m ²	
			138,49 m ²
OG	wie EG		138,49 m ²
DG	wie EG		138,49 m ²
			552,56 m ²
			rd. 553,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

Somit ist der Verkehrswert innerhalb einer Verkehrswertspanne als wahrscheinlichster Kaufpreis definiert. Es ist deshalb nicht der höchste Kaufpreis zu ermitteln, der ausnahmsweise zu erzielen wäre, sondern der, den die meisten der Käufer bereit wären zu zahlen, siehe Auszug aus Dr. Sprengnetter "Immobilienbewertung":

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

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

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der orts-üblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgaben-rechtlicher 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 69004 in Essen - Katernberg, *Haldenstraße 46*, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **180,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche, bebaute Flächen im Außenbereich.
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei nach BauGB und KAG
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstückstiefe	=	0 m

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

Aufgrund der vorliegenden Nutzung (Wohnfläche im planungsrechtlichen Gebiet des unbeplanten Innenbereiches § 34 BauGB) ist das zu bewertende Grundstück nicht mit den Richtwerten seiner Zone vergleichbar.

Es wird von dem Bodenrichtwert der Nachbarzone 17800 ausgegangen. Dieser ist wie folgt definiert:

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17800, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **220,00 €/m²**

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

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **220 €/m** als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 01.06.2025 herangezogen.

Berücksichtigung der Baulast:

Auf dem Grundstück lastet eine Baulast die gemeinsame Gebäudeabschlusswand mit dem Nachbargebäude bestehen zu lassen. 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. Auch wenn das Vorhandensein der Baulast keine größeren Einschränkungen in der Bebauungsmöglichkeit des hinteren Grundstücksbereiches darstellt, sind Wertminderungen im geringen Umfang trotzdem denkbar (wegen sogen. „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“). Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 2% vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 220,00 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 215,60 \text{ €/m}^2,$$

$$\text{rd. } 216 \text{ €/m}^2$$

3.2.2 Bodenwert Flurstück 526

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungsstichtag 01.06.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$523 \text{ m}^2 * 216,00 \text{ €/m}^2 = 112.968,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 113.000,00 \text{ €}$$

3.2.3 Bodenwert Flurstück 227**Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksqualität**

Bei dem Flurstück 227 handelt sich um eine „öffentliche Wegefläche“. Größe der Fläche: 30 m².

Bei der Bewertung von Verkehrsflächen kann auf die Grundsätze der Enteignungsbewertung zurückgegriffen werden. Abzustellen ist dabei auf den Zustand (die Qualität), die das Grundstück zu dem Zeitpunkt besaß, als es von der "konjunkturellen Weiterentwicklung" ausgeschlossen wurde (Vorwirkung der Enteignung).

Aus den vorhandenen Unterlagen der Stadt Essen konnte nicht festgestellt werden, wann die zu bewertende Fläche diesem Ausschluss der konjunkturellen Weiterentwicklung unterlag. Es ist davon auszugehen, dass bereits nach Baufertigstellung die vor der Bebauung liegende Fläche als Straßenland gekennzeichnet war.

Mittlerweile bildet sie einen Abschnitt der Bürgersteigfläche in einem gewachsenen innerstädtischen Bereich.

Es handelt sich hierbei also um eine Fläche, die seit langem dem öffentlichen Verkehr gewidmet worden ist und für die keine Chance besteht, wieder entwidmet und für andere wirtschaftliche Zwecke in Anspruch genommen zu werden.

Für derartige Flächen besteht kein freier Markt, da als Erwerber nicht jedermann, sondern nur die öffentliche Hand auftritt (als Nachfolgeeigentümer). Für andere Marktteilnehmer besteht kein Interesse an solchen Flächen. Zur Entschädigungshöhe ist festzustellen, dass der Zeitpunkt der Vorwirkung der Enteignung nicht mehr festgestellt werden kann und somit auch weder der damalige Entwicklungszustand noch die daraus resultierende Höhe des Bodenwertes ermittelt werden kann. Jedoch hat das OLG Bremen in der Entscheidung vom 11.02.1977 festgestellt, dass wenn sich auch kein Wert ergibt, ein "symbolischer" Betrag festzusetzen sei.

Laut Auskunft der Stadt Essen ist die Gemeinde gemäß Straßen - und Wegegesetz NRW verpflichtet, Flächen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, abzukaufen. Für das Stadtgebiet Essen ist es dabei üblich, einen geringen Anerkennungsbeitrag (bis zu 10% des Bodenrichtwertes) zu zahlen. Der Anerkennungswert wird im vorliegenden Fall mit 10% geschätzt:

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 01.06.2025** wie folgt geschätzt:

$$216,00 \text{ €/m}^2 * 0,10 * 30 \text{ m}^2 = 648,00 \text{ €}$$

rd. 650,00 €

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere 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 2025 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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 ent-

scheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei vorgefundener Modernisierung und vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **41 Jahren** zum Stichtag 01.06.2025 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 Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. 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 526

Zweifamilienhaus

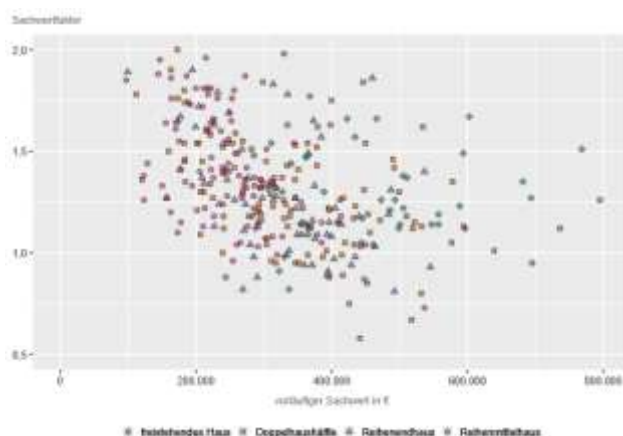
Bruttogrundfläche	553,00 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	654,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,847
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,847	1207,94 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 553,00 m ² x 1207,94 €/m ²	667.989,71 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 41 Jahre Restwert: Herstellungswert = 667.989,71 € * 0,513 =	342.344,73 €
Gebäudewert	342.344,73 €
Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	<u>+ 20.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	362.344,73 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	<u>+ 113.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	475.344,73 €

Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenmittelhäuser bei 1,29 mit einer Standardabweichung von 0,24. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,29 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 €. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 480.000 € ist der individuelle Sachwertfaktor zu reduzieren, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,29	0,24	1,26	0,80	1,83
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	15	32	12	72
Kaufpreis [€/m² WF]	3.222	919	3.091	1.437	6.186
Wohnfläche [m²]	136	28	138	72	196
Vorläufiger Sachwert [€]	354.654	119.839	346.465	112.182	795.611
Gebäudestandard	2,6	0,5	2,5	1,6	4,0
Grundstücksfläche [m²]	424	143	407	127	786
Bodenwert [€]	163.350	84.042	142.120	31.460	451.260

Tabelle 5.2: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser



Vorteile des Objektes sind die übersichtliche Größe sowie das großzügiges Grundstück.

Nachteil ist der fehlende Fertigstellungszustand des Gebäudes (Dachgeschoss) und der damit verbundenen Unsicherheiten bezüglich der aufzubringenden Kosten.

Das Gebäude hat noch keine regenerativen Energien als Energieträger miteinbezogen. Aufgrund stark gestiegener Baukosten und Energiekosten sowie Erhöhung der Zinsen kam es ab Herbst 2022 zu tlw. erheblichen Preisrückgängen, gerade für energetisch nicht sanierte Häuser, Siehe Auszug aus Dr. Sprengnetter, Immobilien & Bewerten“:



Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisrückgang von ca. 11 %. Damit liegen die Preise in diesem Marktsegment wieder auf dem Niveau von 2021.

Und Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisanstieg von 1,7 %. Damit liegen die Preise in diesem Marktsegment wieder auf dem Niveau von 2021.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,2 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $475.344,73 \text{ €} * 1,2 =$ 570.413,68 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 28)	- 5.000,00 €
	565.413,68 €

Marktangepasster Sachwert **rd. 565.000,00 €**

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 2025:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohrertrag

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

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des qualifizierten Mietspiegels 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt, da der Mietspiegel 2022 nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt.

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenmittelhäuser) in Essen bei 1,0 % 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 2025:

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

Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist.

Mehr m² Wohnfläche sowie Unsicherheiten im Fertigstellungsaufwand des Dachbodens führen außerdem zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes. Dieser wird mit 1,5 % geschätzt.

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 Mietwertermittlung

Die Erdgeschosswohnung wird von den Eigentümern bewohnt. Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Räume, die von den Eigentümern genutzt werden.

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

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

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

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1905): **6,97 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 2 gem. Anlage Mietspiegel) * 0,94

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3:

EG mit 96 m² * 1,01

OG mit 97 m² * 1,01

Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4

Wohnung EG: * 1,22

Wohnung OG: * 1,12

Einfluss der sonstigen Gegebenheiten (Punkt 9.)

Zweifamilienhaus * 1,05

Mietwerte:

$$6,97 \text{ €/m}^2 * 0,94 * 1,01 * 1,22 * 1,05 = 8,48 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 8,50 \text{ €/m}^2$$

$$6,97 \text{ €/m}^2 * 0,94 * 1,01 * 1,12 * 1,05 = 7,78 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 7,80 \text{ €/m}^2$$

$$6,97 \text{ €/m}^2 * 0,70 = 4,88 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 4,90 \text{ €/m}^2$$

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		€/m²	€/Monat	€/Jahr
EG	96,00	8,50	816,00	9.792,00
OG	97,00	7,40	717,80	8.613,60
DG	28,00	6,95	194,60	2.335,20
gesamt				20.740,80

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

Die tatsächliche Miete der Dachgeschosswohnung beträgt 774 € /Monat Brutto. Ob es sich dabei um eine Nettokaltmiete oder Bruttowarmmiete handelt, ist nicht bekannt.

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandhaltungsrückstau in Höhe von 5.000,00 €** für den **Stichtag 01.06.2025** abgezogen.

3.4.2 Ertragswert Flurstück 526

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 20.740,80 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

351,00 € / Wohneinheit - 702,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 € / m² Wohnfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

221,00 m² Wohnfläche - 3.049,80 €

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen - 414,82 €

- 4.166,62 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 4.166,62 €

Jährlicher Reinertrag 16.574,18 €

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

1,50 % * 113.000,00 € - 1.695,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 14.879,18 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 41 Jahre

Vervielfältiger * 30,46

bei 41 Jahren Restnutzungsdauer

1,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 453.205,07 €

Bodenwert + 113.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 566.205,07 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert 566.205,07 €

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 28) - 5.000,00 €

561.205,07 €

Ertragswert **rd. 561.000,00 €**

3.5 Ableitung der Verkehrswerte

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

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

3.5.1 Verkehrswert Flurstück 526, Zweifamilienhaus

Der Sachwert wurde mit rd. 565.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 561.000,00 € ermittelt.

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 564.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2- geschossiges Zweifamilienwohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss, erbaut ca. 1905 in Massivbauweise. Es besitzt einen eigenen Hauseingang für die Erdgeschosswohnung und einen Hauseingang für die Wohnung im Obergeschoss und die Räume im Dachgeschoss. Im Dachgeschoss wurde begonnen in dem nicht ausgebauten Dachbodenbereich neue Wände in Leichtbauweise zu errichten. Dieser Teil soll dann mit den beiden genehmigten Wohnräumen zu einer Wohnung zusammengeschlossen werden. Jedoch liegt bislang keine Genehmigung dafür vor.

Die 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss hat eine Größe von 96 m². Sie ist ausgestattet mit Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Wohn-Essküche, Abstellraum und Bad.

Sie hat keinen Balkon. Die Wohnung im Obergeschoss ist 97 m² groß und hat eine Aufteilung mit Flur, Schlafzimmer, Büro, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad. Sie hat ebenfalls keinen Balkon.

Die beiden Kammern im Dachgeschoss haben zusammen 28 m².

Die gesamte Wohnfläche wurde mit rd. 221,00 m² ermittelt.

Die Grundstücksgröße beträgt 523 m².

Das Gebäude zeigt sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit leichtem Instandhaltungsstau. Die beiden Wohnungen sind in einem modernisierten Zustand.

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten **5.000,00 €** vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen. Unberücksichtigt wurden die Kosten für den Ausbau des Dachgeschosses, da in den beiden Verfahren sowohl die Kosten als auch die möglichen Mieteinnahmen unberücksichtigt blieben.

Der Verkehrswert für das mit einem **Zweifamilienhaus** bebaute Grundstück in **45327 Essen, Haldenstraße 46**, Gemarkung Katernberg, Flur 7, Flurstück 526, Grundbuch von Katernberg, Blatt 5326, wird zum Wertermittlungstichtag 01.06.2025 mit gerundet

564.000,00 €

in Worten: Fünfhundertvierundsechzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 27,19, rd. 2.552 €/m² bei 221,00 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt **5.000,00 €**, ergäbe sich ein Wert von ca. 569.000 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 27,43, rd. 2.575 €/m² Wohnfläche).

Diese Werte liegen oberhalb der Durchschnittswerte für Essen-Katernberg für das vorhandene Baujahr, was aufgrund der Modernisierung gerechtfertigt ist.

Siehe auch Auszug aus GMB 2022, Werte für 2021 vergleichbar mit heutigem Preisniveau, sowie aus dem GMB Essen 2023, Werte für 2022, die in der Folgezeit gesunken sind (keine Ableitung in 2024).

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
Kenngröße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Katernberg					
Anzahl	≤ 3	11	9	9	≤ 3
Median-KP [€/m²WF]	1.189	2.247	1.738	2.090	2.098
Max-KP [€/m²WF]	—	3.037	2.376	2.718	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.292	1.331	1.158	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	533	319	508	—
Median-WF [m²]	172	105	125	131	135
Median-Gfl [m²]	344	540	226	237	204
Median-Baujahr	1914	1957	1987	2002	2019
Katernberg					
Anzahl	≤ 3	14	4	6	6
Median-KP [€/m²WF]	1.021	2.198	1.956	2.972	3.669
Max-KP [€/m²WF]	—	3.450	2.376	3.368	3.687
Min-KP [€/m²WF]	—	1.186	1.738	2.090	3.567
StAbw-KP [€/m²WF]	—	664	289	537	45
Median-WF [m²]	240	112	130	124	131
Median-Gfl [m²]	498	538	222	232	344
Median-Baujahr	1900	1958	1986	2004	2022

3.5.2 Verkehrswert Flurstück 227, Verkehrsfläche

Es handelt sich hier um eine Verkehrsfläche vor dem zu bewertenden Zweifamilienhaus, welche als „öffentlichen Bürgersteig“ genutzt wird.

Der Verkehrswert für die Verkehrsfläche in **45327 Essen, Haldenstraße**, Gemarkung Stoppenberg, Flur 13, Flurstück 227, Grundbuch von Stoppenberg, Blatt 3238, wird zum Wertermittlungstichtag 01.06.2025 mit gerundet

650,00 €

in Worten: Sechshundertfünfzig Euro geschätzt.

3.5.3 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 61 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann auch gemeinsam ausgebaut werden, z.B. wenn die Grundstücke mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind (§63 ZVG).

Bei den beiden Grundstücken handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit, so dass ebenfalls ein Verkehrswert bei Gesamtveräußerung ausgewiesen wird.

Der Verkehrswert für das mit einem **Zweifamilienhaus** bebaute Grundstück in **45327 Essen, Haldenstraße 46**, Gemarkung Katernberg, Flur 7, Flurstück 526, Grundbuch von Katernberg, Blatt 5326, sowie die Verkehrsfläche in **45327 Essen, Haldenstraße**, Gemarkung Stoppenberg, Flur 13, Flurstück 227, Grundbuch von Stoppenberg, Blatt 3238, wird zum Wertermittlungstichtag 01.06.2025 wie folgt geschätzt:

Flurstück 526:	564.000,00 €
Flurstück 227	+ 650,00 €
	Rd. 565.000,00 €

in Worten: Fünfhundertfünfundsechzigtausend Euro

Mülheim a.d. Ruhr, 23.06.2025

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

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 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

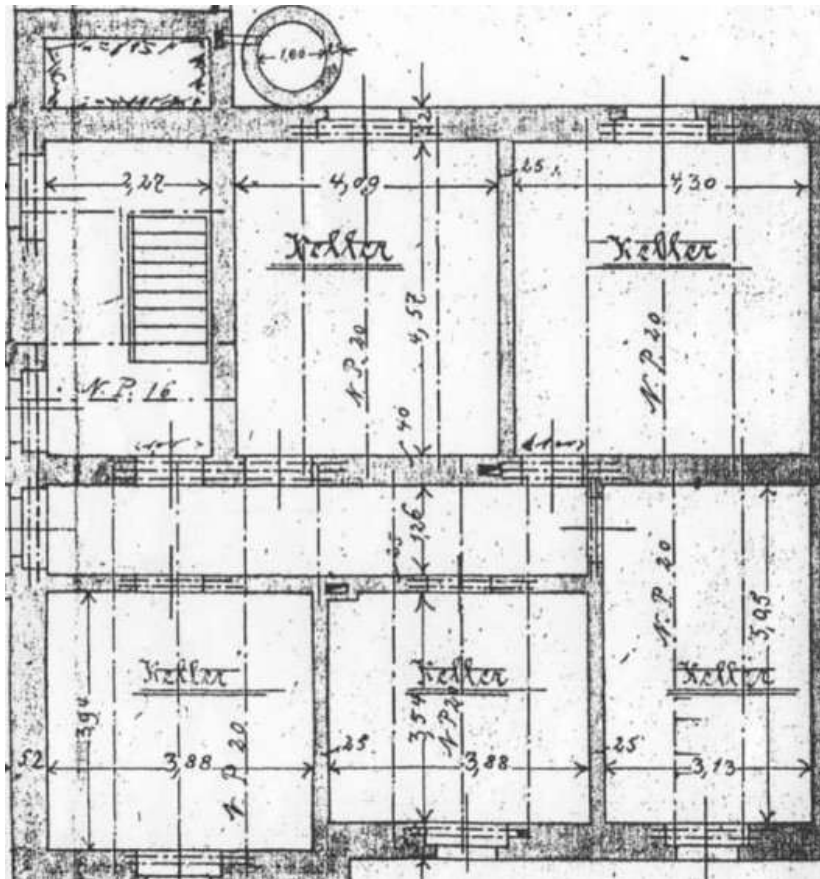
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

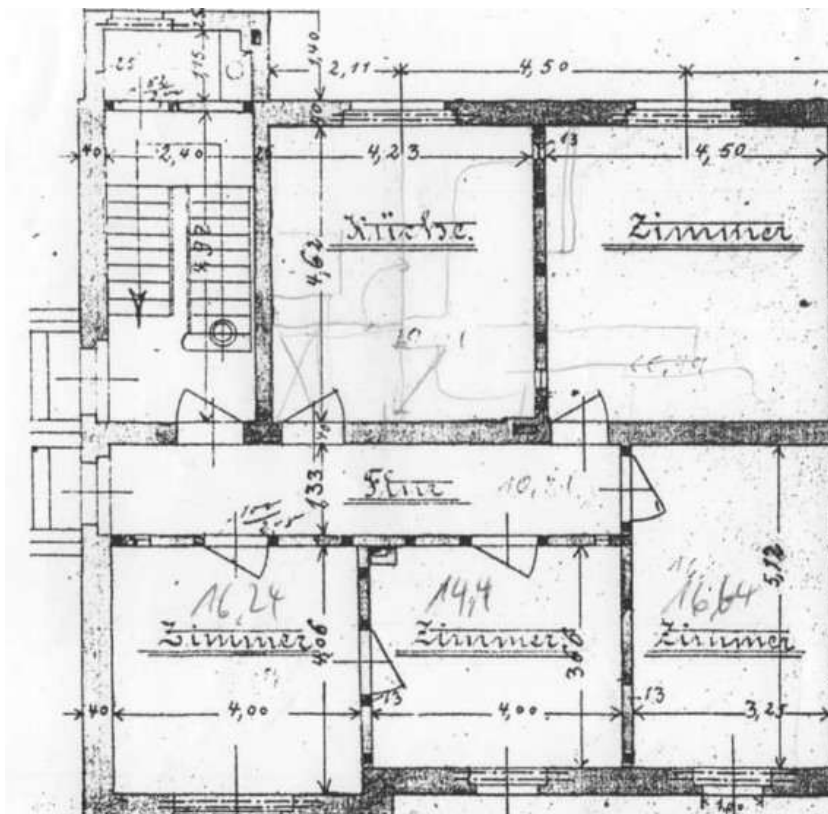
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

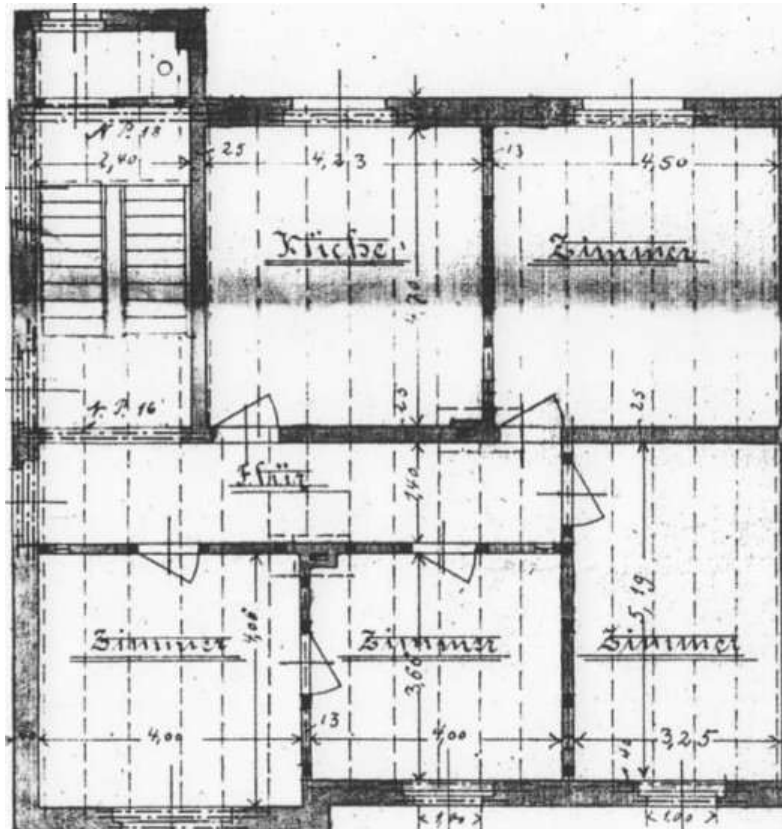


Grundriss Kellergeschoss gemäß Bauakte

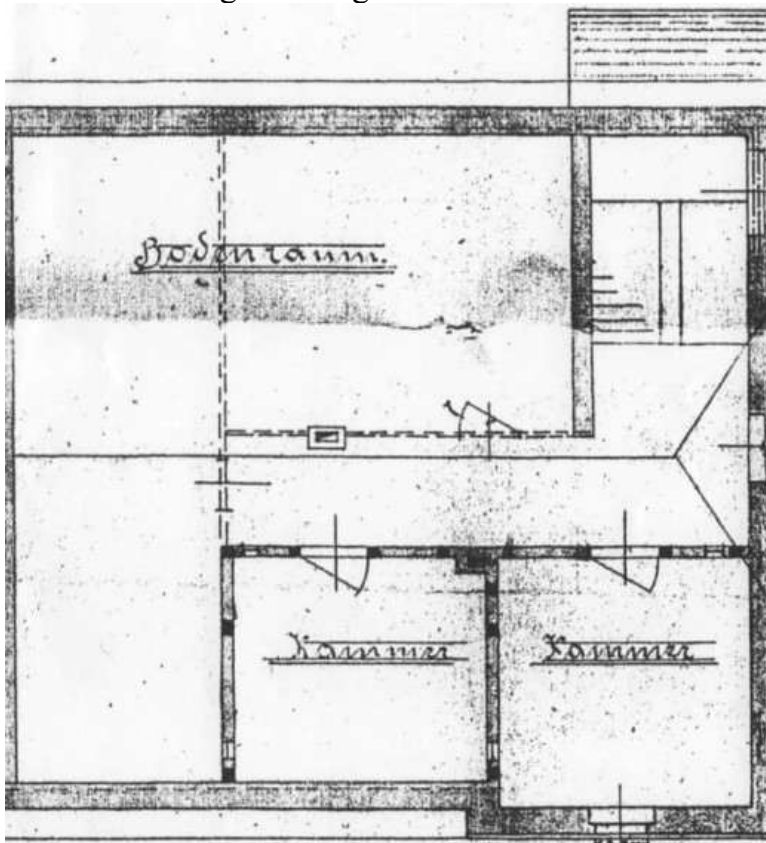


Grundriss Erdgeschoss gemäß Bauakte

Anlage 3



Grundriss Obergeschoss gemäß Bauakte



Grundriss Dachgeschoss gemäß Bauakte (seitenverkehrt)

Anlage 4

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

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

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

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

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.