

**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.**

15.11.2023

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 K 009/23



**Objekt:** **916,45 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaushaus bebaute Grundstück in **45141 Essen, Kersthoever Ring 75, 77, Im Looscheid 13, 15, 17, 19, 21,** Gemarkung Stoppenberg, Flur 6, Flurstück 605, verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 2,** 2 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten, Wohnungsgrundbuch von Stoppenberg Blatt 1632

**Verkehrswert: 1.260.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 26.09.2023

## Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	4
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
1.2 Gestalt und Form	8
1.3 Erschließungszustand	9
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	10
2. Gebäudebeschreibung	13
2.1 Fotoreportage	15
2.2 Ausführung und Ausstattung	25
2.3 Massen und Flächen	39
3. Verkehrswertermittlung	41
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	41
3.2. Bodenwertermittlung	44
3.2.1 Bodenrichtwert	44
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 605	45
3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 2	46
3.3 Ertragswertermittlung	47
3.3.1 Ertragswert	52
3.3.2 Ertragswert des Sondereigentums Nr. 2	60
3.4 Sachwertermittlung	61
3.4.1 Sachwert des Sondereigentums Nr. 2	64
3.5 Verkehrswert	66
3.5.1 Verkehrswert Sondereigentum Nr. 2	66

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Flächenberechnungen.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 14.08.2023, Geschäftsnr. 185 K 009/23:

*"In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums:*

Grundbuchbezeichnung:

*Wohnungsgrundbuch von Stoppenberg Blatt 1632*

*Lfd. Nr. 1 BV: 916,45 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Stoppenberg, Flur 6, Flurstück 605, Hof- und Gebäudefläche, Kersthover Ring 75, 77, Im Looscheid 13, 15, 17, 19, 21, Größe 30,59 a, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 2 des Aufteilungsplans,*

*Eigentümer:*

*xxx,*

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

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben vom Tiefbauamt der Stadt Essen zwecks Erschließungsbeiträge aus GA Höffmann-Dodel 185 K 013/17.
  - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.3 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten aus GA Höffmann-Dodel 185 K 013/17.
  - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 10.11.2016 aus GA Höffmann-Dodel 185 K 013/17.
  - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg aus GA Höffmann-Dodel 185 K 013/17.
  - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Stoppenberg, Blatt 1632 vom 27.06.2023.
  - 1.7 Planungsrechtliche Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung aus GA Höffmann-Dodel 185 K 013/17 und aktuelle Auskunft des Geoservers der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
  - 1.8 Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 270 vom 24.12.1982, Urkundenrolle Nr. 54 vom 21.02.1983, Urkundenrolle Nr. 85 vom 21.03.1983, Notar xxx, und zugehörige Aufteilungspläne.

- 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
- 1.10 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  
- 2 Eigentümer: xxx.
  
3. Eine Hausverwaltung konnte nicht ausfindig gemacht werden. Nach Aussage des Miteigentümers von Sondereigentum Nr. 1 (nur Apotheke, der Rest liegt in Sondereigentum Nr. 2) im Jahr 2017, gibt es keine tätige Hausverwaltung mehr. Der Eigentümer des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 2 soll sich selbst um sein Objekt kümmern. Mit diesem war jedoch kein Kontakt möglich.
  
4. Durchgeführter Ortstermin:
  - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 26.09.2023:  
Teilnehmer:  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel  
Die Mieter des Objekts, teilweise  
*Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. das Treppenhaus, der Umgang im OG und die überwiegenden Innenräume des Sondereigentums Nr. 2 besichtigt werden. Nicht besichtigt werden konnten das Ladenlokal D (Schnellrestaurant) und das Ladenlokal A (ehemaliger Pflegedienst) sowie der zugehörige Keller. Außerdem die ehemalige Arztpraxis J.  
Die nicht besichtigten Ladenlokale konnten teilweise von außen durch die Fensteranlagen eingesehen werden.*
  
5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 26.09.2023 festgelegt.
  
6. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 77 Seiten. Hierin sind 11 Anlagen mit 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

## 1. Grundstücksbeschreibung

### 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Essen (ca. 590 000 Einwohner).  
Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des

Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.



Quelle: wikipedia.de

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

Lage, Entfernungen:

Essen-Stoppenberg.

Das im Essener Norden gelegene Stoppenberg ist geprägt durch Wohnsiedlungen, Grünflächen und ehemalige Industriegelände. Ein hoher Teil an Bebauungen stammt noch aus den Nachkriegsjahren, heutzutage jedoch auch moderne Einfamilienhausbebauungen. Viele ehemalige Industriebrachen werden neu genutzt und teilweise als Wohnbauflächen erschlossen. Umrahmt wird der Stadtteil von drei Parks: Helenpark, Kaiserpark und Hallopark.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Straßenbahn- und Buslinien insgesamt gut - darüber hinaus gibt es einen Nachtexpress.

Stadtmitte und Hauptbahnhof von Essen sind somit gut erreichbar. Die nächsten Bahnhöfe liegen im benachbarten Altenessen und Katernberg-Süd.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtzentrum von Essen (Porscheplatz) ist in ca. 4 km erreichbar, der Bahnhof von Essen in ca. 5 km, beides in südwestlicher Richtung.

Die Anbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 5 km Entfernung in nordwestlicher Richtung zur A 42, am Autobahnkreuz *Essen-Nord* oder alternativ in ca. 4 km Entfernung in südöstlicher Richtung zur A 40, Auffahrt *Essen-Frillendorf*.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

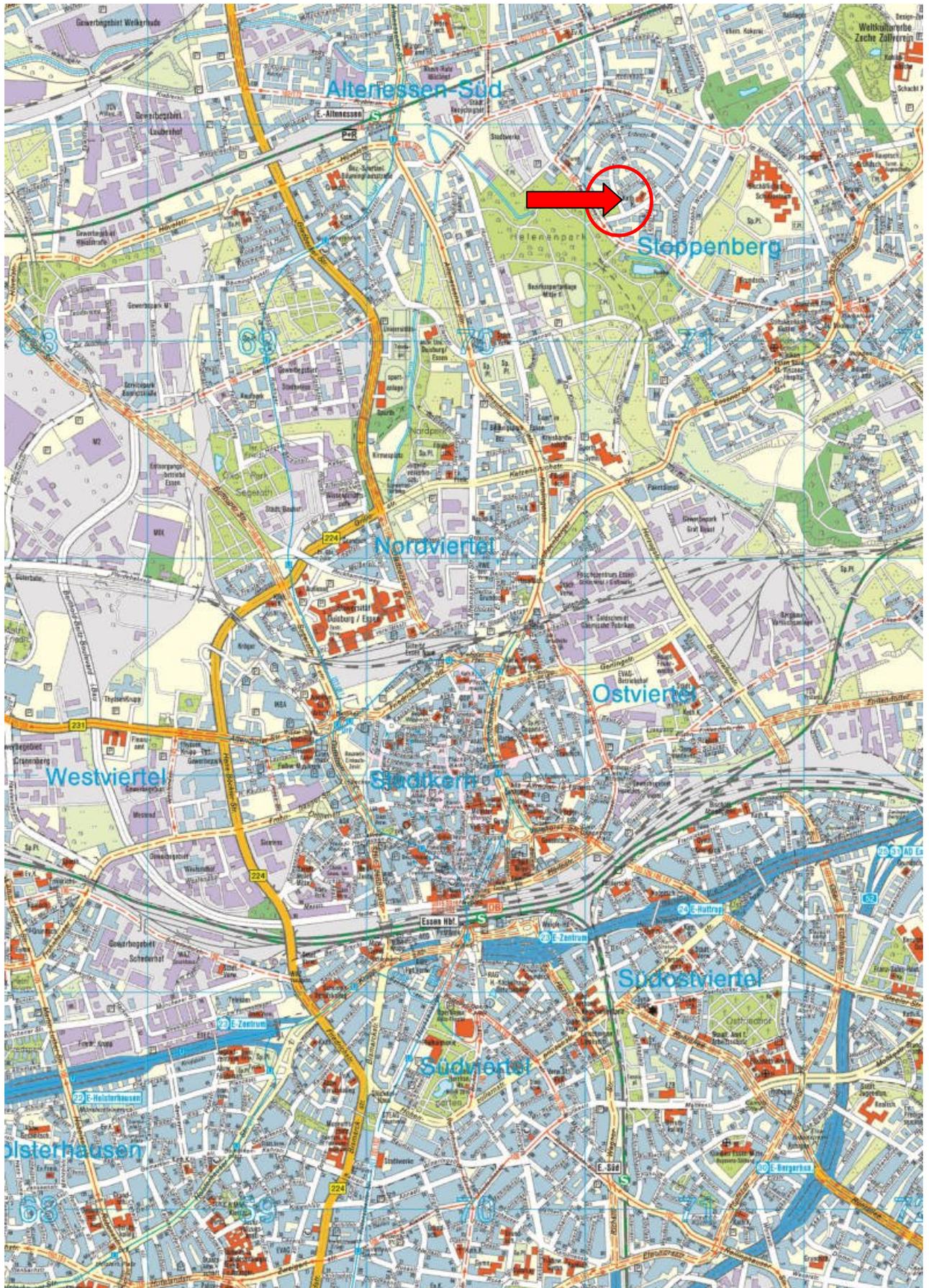
Wohnlage: Mittel gem. Mietspiegel der Stadt Essen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteilzentrum von Stoppenberg vorhanden.

Der Helenpark, Schuleinrichtungen sowie Buslinien befinden sich in Fußdistanz. Die S-Bahn und U-Bahn sind in ca. 1400 m zu erreichen.

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

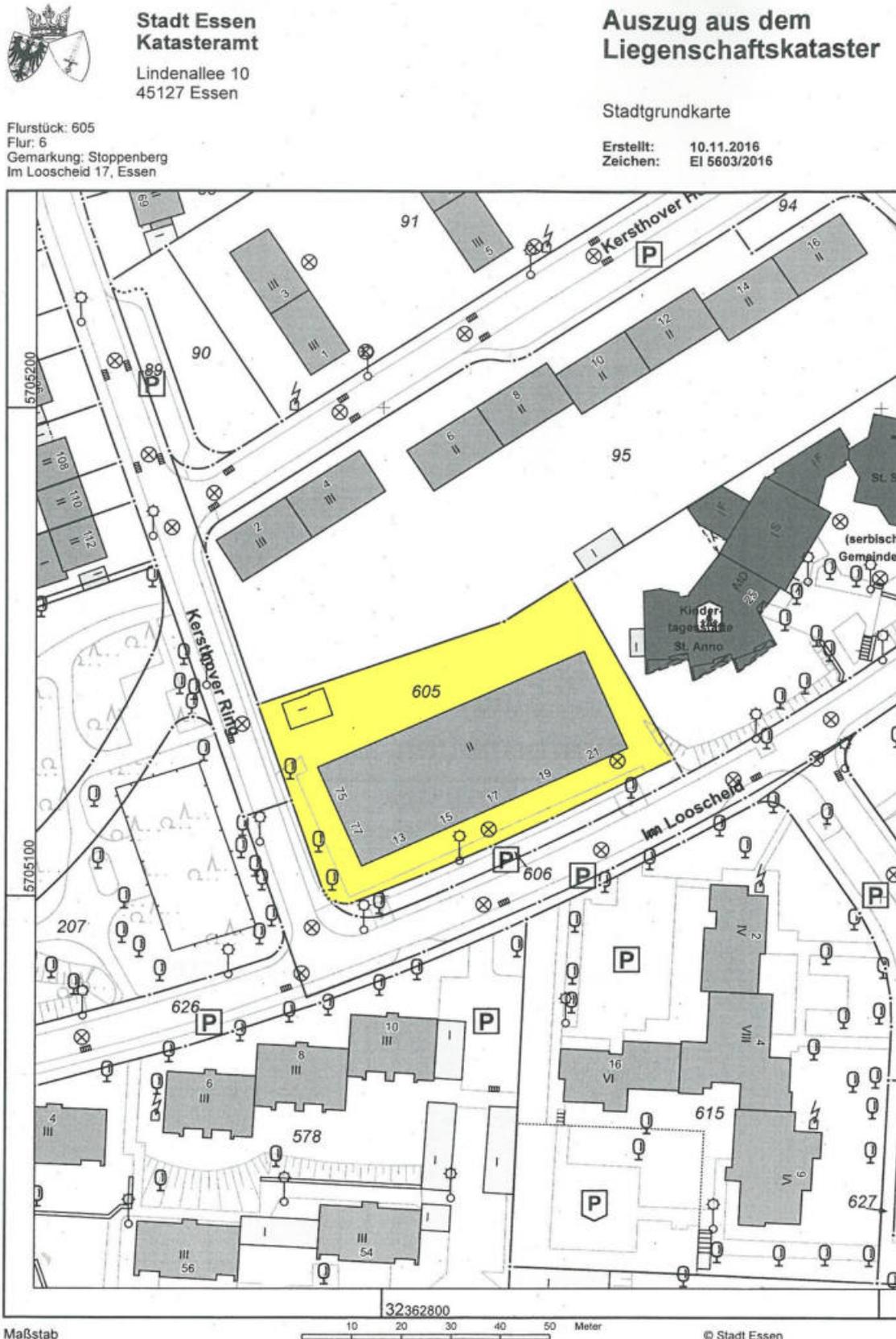
Die nähere Umgebung ist durch ein Wohngebiet mit 3-4 geschossigen Mehrfamilienhäusern, mit ausgebauten Satteldächern geprägt. Vereinzelt 7 geschossige Häuser mit Flachdächern. Auf dem östlichen Nachbargrundstück befinden sich eine Kirche sowie ein Kindergarten. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes Eckgebäude.

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



## 1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 605, eingefügt (unmaßstäblich):



**Flurstück 605**

Grundstückszuschnitt:	Nahezu Rechteckig.
Straßenfront <i>Im Looscheid</i> :	Ca. 75 m.
Straßenfront <i>Kersthöver Ring</i> :	Ca. 45 m.
Mittlere Breite:	Ca. 72 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 43 m.
Grundstücksgröße:	3.059 m <sup>2</sup> .
Topografie:	Eben.

**1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Kersthöver Ring</i> : Öffentliche Straße. <i>Im Looscheid</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Kersthöver Ring</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Gehwege mit Betonsteinpflaster. <i>Im Looscheid</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Gehwege mit Betonsteinpflaster. Parkmöglichkeiten in Parkreihen und Parkbuchten auf beiden Seiten.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfront zum <i>Kersthöver Ring 75-77</i> und <i>Im Looscheid 13-21</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges Eckgebäude. Das Grundstück ist südöstlich und südwestlich von den Straßen begrenzt, im Nordwesten schließt sich ein mit Wohnhäusern bebautes Grundstück an und nordöstlich befindet sich eine Kirche mit Kindergarten. Der hintere, nordwestliche Grundstücksbereich wird für die Anlieferung der im Erdgeschoss des Gebäudes befindlichen Ladenlokale sowie als Parkfläche ge-

nutzt. Im Genehmigungsplan wurden 33 Außenstellplätze eingezeichnet.

Anmerkung:

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

#### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** aus dem Grundbuch Stoppenberg Blatt 1632:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Stoppenberg			Blatt 1632		Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a
1	2	a	b	c/d	e	4		
1		916,45/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück.						
		Stoppenberg	6	605	Hof- und Gebäudefläche, Kersthofer Ring 75,77, Im Looscheid 13,15,17,19,21,	30	59	
		verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 2 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Stoppenberg Blatt 1631) gehörenden Sondereigentumsrechts beschränkt. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 24. Dezember 1982, 21. Februar 1982 und 21. März 1983 Bezug genommen. Eingetragen am 7. April 1983.						

In **Abteilung II** des Grundbuchs von Grundbuchs Stoppenberg Blatt 1632 besteht, abgesehen von der Eintragung der Zwangsversteigerung, folgende Eintragung:

4	1 (lastend auf dem gesamten Grundstück)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Unterhaltung und Betrieb einer Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage; Benutzung zur gleichzeitigen Stromerzeugung (Kraft-Wärme-Kopplung). Recht zum Betreten des Grundstücks und der Gebäude einschließlich des Zugangs zu den Anlagen und Verteilungsanlagen zwecks Wartung, Überwachung und Vornahme sonstiger Arbeiten. Unterlassung des Eigentümers, Energieerzeugungs- oder Energieverteilungsanlagen zu errichten oder zu betreiben oder von anderen Energie zu vorbeschriebenem Zweck anzunehmen.) - auflösend bedingt - für Süd Leasing Berlin GmbH, Berlin. Bezug: Bewilligungen vom 28.10.2002, 12.12.2002, 10.01.2003 (HR-Nr. 1120/02 B, 1121/02 B, 1251/02 B, 28/03 [redacted] getragen am 20.02.2003.
---	---	--

Anmerkung:

Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, werden die Rechte und Belastungen aus **Abt. II** des Grundbuches auftragsgemäß bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

- Anmerkung:  
Abteilung III: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch Abteilung 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 besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragung.
- Bergbau: Laut Auskunft der Bergverwaltung, Bezirksregierung Arnsberg, liegt das Grundstück über folgenden Bergwerksfeldern:  
Steinkohle-Bergwerksfeld „Helene 1“, im Eigentum der Thyssen Krupp Real Estate GmbH, Altendorfer Str. 120, 45143 Essen.  
Kohlenwasserstoff-Gewinnungsfeld „Frios“, Eigentum wie oben genannt.  
Eisenstein-Distriktfeld „Neu Essen“, im Eigentum der MAN Aktiengesellschaft in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstr. 170, 46145 Oberhausen.  
Wegen evtl. zu treffender Maßnahmen ist sich mit der o.a. Gesellschaft in Verbindung zu setzen.  
Ergänzend wurde mitgeteilt, dass das Grundstück außerhalb des oberflächennahen Abbaubereichs liegt und dort keine Bergbau-Altlastfläche und keine Tagesöffnung des Bergbaus verzeichnet sind.

#### Auszug aus dem Schreiben der Bergverwaltung:

Abschließend möchte ich mitteilen, dass gem. § 63 des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 (BGBl. I, Seite 1310) der Grundeigentümer das Recht hat, sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich seines Grundstückes durch eine Einsichtnahme in die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Goebenstr.25 in 44135 Dortmund vorhandenen Grubenbilder zu unterrichten. Für die Grubenbildeinsichtnahme sind Kenntnisse im Lesen von Grubenbildern erforderlich. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen vom Grundeigentümer beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Anmerkung: Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde.

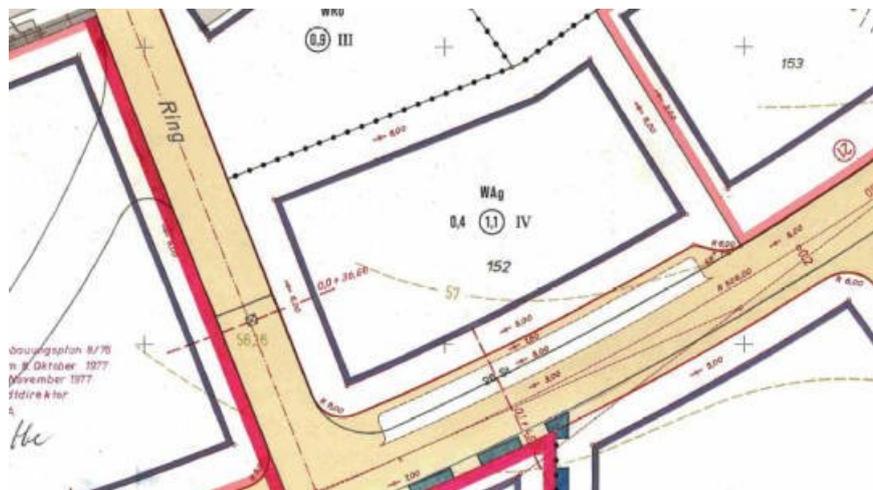
In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt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

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

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität): Baureifes Land.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 30.04.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30/96: „Nothofsbüschchen“ mit den Festsetzungen: „WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet), IV – geschossig, GRZ: 0,4, GFZ: 1,1. Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB. Auszug aus dem Bebauungsplan:



*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 **Wohn- und Geschäftshaus** in Massivbauweise mit Flachdach, teilweise unterkellert. Insgesamt 6 Läden im Erdgeschoss, Obergeschoss mit 2 Praxen, 2 Wohnungen und einem Frisörgeschäft.

Das **Sondereigentum Nr. 2** besteht aus sämtlichen Einheiten außer der Apotheke im EG (= Sondereigentum Nr. 1).

**3 Garagen.** Mit der Teilungserklärung wurden die Garagen nicht zugeordnet. Laut Aussagen der Eigentümerin der Apotheke, gehören diese zu ihrem Eigentum, Sondereigentum Nr. 1.

### Baujahr:

**Wohn- und Geschäftshaus ca. 1976/77.**

**Garagen ca. 1978.**

Befreiungsbescheid Nr. 63-2-40866/75 vom 26.11.1975, von § 30 BauG, bezüglich der Grundfläche (geringfügige Abweichung aufgrund von Verwendung vorgefertigter Bauteile).

Baugenehmigung mit Bauschein-Nr.: 63-2-40866/75 vom 10.12.1975, für die Errichtung eines Geschäftshauses.

4. Nachtragsbauschein vom 30.06.1976, für die Ausführung im EG und KG der Gaststätte abweichend vom genehmigten Grundriss.

5. Nachtragsbauschein vom 26.07.1976, für den Einbau einer Apotheke im EG.

Rohbauabnahmeschein vom 04.08.1976, ausgestellt am 04.02.1977.

6. Nachtragsbauschein vom 07.12.1976, bezüglich der Dachdecke.

7. Nachtragsbauschein vom 04.12.1977, für den Ausbau von 2 Wohnungen, einem Frisörsalon und 2 Arztpraxen im OG.

Schlussabnahmeschein für das Geschäftshaus vom 17.05.1977, ausgestellt am 09.08.1978.

Schlussabnahmeschein vom 17.05.1977, ausgestellt am 12.01.1978, für die mit Bauschein vom 21.04.1977 genehmigte Ölheizung.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-41005/78 vom 31.08.1978, für die Errichtung von 3 PKW-Garagen.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.03.1983.

Bauschein Nr. 63-32-03867/84 vom 02.11.1984, für Umbau und Nutzung der ehemaligen chemischen Reinigung.

Erlaubnisbescheid vom 10.05.1985, für eine Schank- und Speisewirtschaft mit der Betriebsart Imbissstube.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-32-03956/85 vom 17.09.1985, für geplante Umbauarbeiten.

Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung - Kiosk in Cafè, vom 12.09.2005.

Bescheinigung über den Bauzustand für die o. g. Nutzungsänderung.

Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung - vormals Ladenlokal in Fahrschule - vom 19.05.2009.

Anmerkung: Eine Nutzungsänderung für die Büros des ehemaligen ambulanten Pflegedienstes im EG anstelle der ehemaligen Gaststätte konnte in der Stadtakte nicht gefunden werden. Laut Auskunft der Bauberatung Essen ist hierfür eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung erforderlich. Das Gleiche gilt für die Veränderungen der Fensteröffnungen an der östlichen Seitenfassade, auch hier wurden keine Baugenehmigungen für die vorgenommenen Veränderungen gefunden.

## 2.1 Fotoreportage

Anmerkung: Die verschiedenen Nutzungseinheiten wurden von der Unterzeichnerin mit Buchstaben A bis J versehen, siehe hierzu auch die Pläne in der Anlage.



**Bild 01**

### *Übersichtsbild*

Blick auf die zu bewertende Bebauung Kersthoover Ring 75, 77, Im Looscheid 13-21 in Essen-Stoppenberg. Es handelt sich um ein 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 2 besteht aus insgesamt 5 Ladenlokalen im Erdgeschoss, 2 Arztpraxen, 1 Frisör und 2 Wohnungen im Obergeschoss und umfasst somit den Großteil des Gebäudes. Lediglich die Apotheke gehört nicht zum Sondereigentum Nr. 2.



**Bild 02**

### *Übersichtsbild*

Blick auf die westliche Seitenfassade zum Kersthoover Ring. An der rechten Ecke die Fahrschule C, links daneben ein Schnellrestaurant D und ganz links das im Umbau befindliche Ladenlokal mit Kiosk E. Weiter links befindet sich die Einfahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich, siehe Bild 04.



**Bild 03**

### *Übersichtsbild*

Blick auf die rechte Ecke mit Fahrschule. Die Fläche vor den beiden Straßenfassaden wurde mit Betonsteinplattenbelag befestigt. Die rechte Parkplatzfläche liegt nicht mehr auf dem zu bewertenden Grundstück.



**Bild 04**  
**Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassade des Gebäudes. Im vorderen Bereich die alten Aluminiumfenster mit Außenvergitterung, welche zu einem Hinterraum des Kiosks E gehören. An der Rückfassade, sowie im Obergeschoss sind die Gasbetonelemente mit Anstrich zu erkennen, aus welchen die Außenwände erstellt wurden. Linkerhand wurden drei Garagen auf dem Grundstück erstellt, welche angeblich dem Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 gehören.



**Bild 05**  
**Ausschnitt Rückfassade**

Blick auf den (von hinten gesehen) linken Bereich der Rückfassade. Hier wurden ca. in 2015 neue Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung für die Räume des ehemaligen Pflegedienstes A eingebaut. Im Anschluss an die Fassade fehlen noch Restarbeiten. Im gebäudenahen Bereich zeigen sich starke Unebenheiten im Betonsteinbelag.



**Bild 06**  
**Seitenfassade**

Blick auf die nordöstliche Seitenfassade, an der ebenfalls noch fehlende Restarbeiten in den Fensterbereichen zu erkennen sind. Des Weiteren befinden sich hier zwei Außentreppen, welche zum darunter liegenden Kellerbereich (zugehörig zu A) führen. Es sind erhebliche Unebenheiten im Bodenbelag aufgrund von Baumwurzeln zu erkennen. Der Bodenbelag ist zu erneuern. Die Geländer müssen neu gestrichen werden.

**Bild 07****Laden E**

Blick in das Ladenlokal E, welches sich an der südwestlichen Seitenfassade im linken Eckbereich befindet. Hier der im Umbau befindliche vordere Raum.

**Bild 08****Laden E**

Blick auf die Sanitäranlagen des Ladenlokals E. Rechts ein WC, links eine Dusche. Die Ausstattung ist alt und nicht mehr zeitgemäß.

**Bild 09****Laden D**

Blick durch das Fenster in das mittlere Ladenlokal D an der südwestlichen Seitenfassade. Hier befindet sich ein Schnellrestaurant. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Riemchenverkleidung, abgehängte Decke. Im Hintergrund befinden sich die Nebenräume und sanitären Anlagen. Das Ladenlokal konnte am Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.

**Bild 10****Laden C**

Links des Haupteinganges, im Eckbereich des Gebäudes, befindet sich das Ladenlokal C, welches aktuell als Fahrschule genutzt wird. Im Vordergrund der Schulungsraum, links hinten ein Aufenthaltsraum mit Teeküche, rechts hinten die Toiletten. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Tapete und Anstrich, Decke mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern.

**Bild 11****Büro A**

An der (von der Straße *Im Looscheid* gesehen) rechten Gebäudeecke, befindet sich die ehemalige Gaststätte, die vor 2017 zu Büroräumen für einen Pflegedienst umgebaut wurde. Die Gewerbeinheit ist aktuell leer stehend und konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden.

**Bild 12****Laden B**

Links neben Büro A liegt das großflächige Ladenlokal B, welches an einen internationalen Supermarkt vermietet ist. Rechterhand die Türanlage des Einganges.



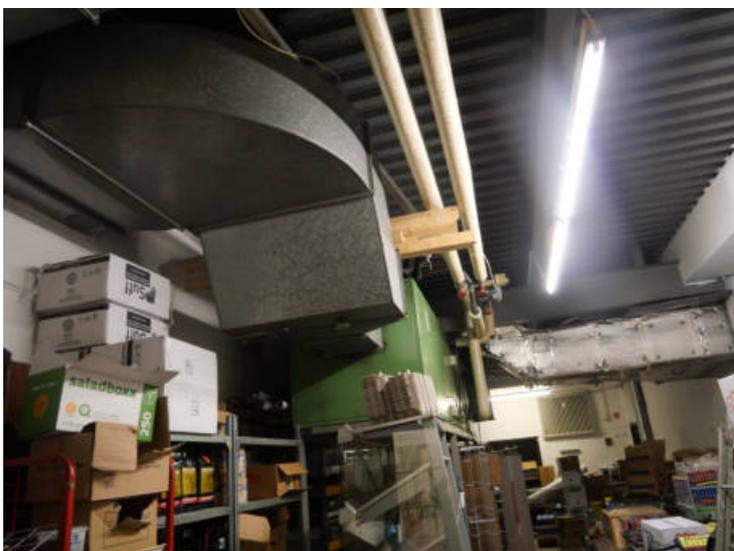
**Bild 13**  
**Laden B**

Blick in den Verkaufsraum. Boden mit Kunststeinplatten, Decke mit Metallpaneelverkleidung und aufgesetzten Beleuchtungskörpern. Die Ausstattung der Räume ist insgesamt alt.



**Bild 14**  
**Laden B**

Blick in ein altes WC. Ausstattung mit Vorraum und Waschbecken, Toilettenkabine mit Toilettenkörper. Boden mit kleinformige Fliesen, Wände etwa türhoch gefliest. Die Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß.



**Bild 15**  
**Laden B**

Blick in den hinteren Lagerraum. An der Decke erkennt man die Lüftungsanlage.

**Bild 16*****Laden B***

Blick in einen der hinteren Nebenräume. Boden mit Fliesenbelag, Wände raumhoch gefliest.

**Bild 17*****Eingangsbereich***

Blick von innen auf den Eingangsbereich des Gebäudes, der von der Straßenseite erschlossen wird. Links die Geschosstreppe mit Kunststeinbelägen und einem erneuerten Edelstahlgeländer.

Die Eingangstüren mit Dreifachverglasung im EG und im OG wurden in 2018 erneuert. Die Wände wurden augenscheinlich auch gestrichen.

**Bild 18*****Treppenraum***

Blick auf den Aufzug im Obergeschoss. Hier zeigt die angestrichene Stahltür starke Farbabplatzungen.

**Bild 19*****Übersichtsbild obere Ebene***

Die Praxen, der Frisör und die Wohnungen werden über einen Umgang erschlossen, zu welchem man über das Treppenhaus gelangt. Der Boden wurde mit Kunststeinplatten ausgestattet, zu den bekiesten Dachflächen rechterhand wurde ein Edelstahlgeländer gesetzt. Vor Kopf befindet sich die leerstehende Praxis J, linkerhand der Frisör I.

**Bild 20*****Übersichtsbild obere Ebene***

Blick in die entgegengesetzte Richtung. Vor Kopf befinden sich zwei Wohnungen, links Wohnung F, rechts Wohnung G. Rechts vorne im Bild gelangt man in die ehemalige Zahnarztpraxis, jetzt Zahnarztlabor H.

**Bild 21*****Gewerbeeinheit J***

Blick durch das Fenster in die leerstehenden Räume der ehemaligen Arztpraxis. Vor etwa 15 Jahren sind die Räume ausgebrannt und wurden danach mit neuer Aufteilung wieder hergestellt. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und elektrisch bedienbaren Rollläden wurden erneuert. Aktuell scheinen die Räume in Renovierungsphase zu sein.



**Bild 22**  
***Gewerbeeinheit I***

Blick in den Innenraum der als Frisör genutzten Gewerbeeinheit. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich, Decke mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern. Die jetzige Mieterin hat kleinere Renovierungsarbeiten, wie Erneuerung der Tapeten, durchgeführt. 2 Fenster zur Straßenseite wurden 2023 erneuert.



**Bild 23**  
***Praxis H***

In diesen Räumen befand sich eine Zahnarztpraxis. Derzeit werden sie nur noch als Laborräume derselben Praxis, welche umgezogen ist, genutzt. Ausstattung mit Filzteppich, Wände mit Tapete und Anstrich, Decke mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern. Der Zustand ist allgemein überwiegend renovierungsbedürftig.



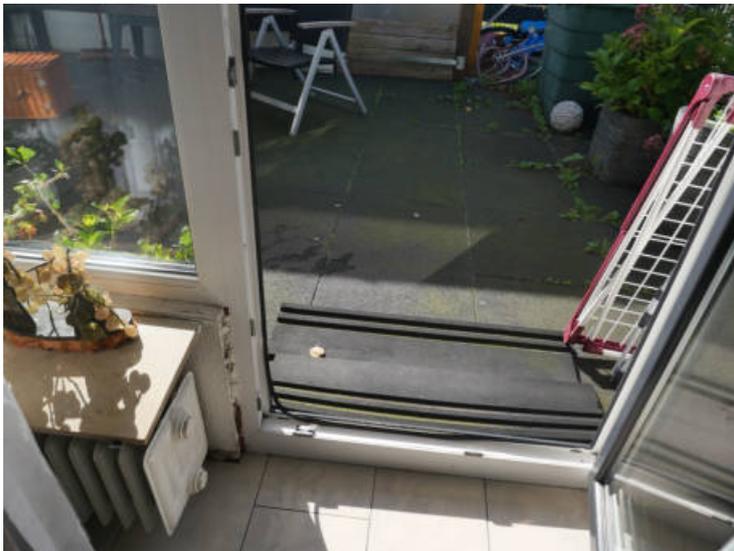
**Bild 24**  
***Praxis H***

Blick in einen ehemaligen Behandlungsraum. Der Zahnarztstuhl wurde entfernt, zurückgeblieben sind Löcher im Boden und herumliegende Anschlusskabel. Die Fenster zur StraÙe wurden erneuert.

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

**Bild 25*****Wohnung F***

Blick in den Eingangsflur der rückwärtig gelegenen 5-Zimmer-Wohnung. Linkerhand befinden sich ein Zimmer, WC und Bad. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Putz und Tapete und Anstrich. Die Wohnungseingangstür wurde augenscheinlich nach 2017 erneuert. Die Stahlzargen der Innentüren zeigen erhebliche Farbabplatzungen.

**Bild 26*****Wohnung F***

Blick auf die Terrasse mit Kunststeinbelag, welche über die Küche erschlossen wird.

**Bild 27*****Wohnung F***

Blick in das WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken.

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

**Bild 28*****Wohnung G***

Blick in den Eingangsflur der vorderen 4-Zimmer-Wohnung. Die Wohnungstür wurde augenscheinlich auch hier nach 2017 erneuert.

**Bild 29*****Wohnung G***

Blick in das Innenbad, ausgestattet mit Waschbecken, Toilettenkörper, Duschtasse und Waschmaschinenanschluss. Boden mit Keramikplattenbelag und Bodenablauf, Wände etwa türhoch gefliest. Es wurde stellenweise Schimmelpilzbildung festgestellt, welche vermutlich auf die defekte Lüftung zurückzuführen ist. Die Duschtrennwand ist kaputt. Daneben liegt ein weiteres Bad mit ähnlicher Ausstattung und Badewanne.

**Bild 30*****Wohnung G***

Blick auf den umlaufenden Dachbereich, welcher mit bituminösen Bahnen eingedeckt wurde. Überall steht das Wasser, die Abflüsse sind zu hoch positioniert und funktionieren nicht.

## 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.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. 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 Grundrisspläne in den Anlagen)

Die räumliche Aufteilung wurde den Aufteilungsplänen aus der Teilungserklärung entnommen. Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. die Außenanlagen und der Umgang im OG sowie die überwiegenden Innenräume des Sondereigentums Nr. 2 besichtigt werden. Nicht besichtigt werden konnten die Ladenlokale D (Schnellrestaurant), A (ehemaliger Pflegedienst) sowie der zugehörige Keller und die Gewerbeeinheit J (ehemalige Arztpraxis). Das Ladenlokal A und der Keller sowie die Praxisräume J wurden in 2017 für das vorhergehende Gutachten besichtigt. Die nicht besichtigten Räume konnten teilweise von außen durch die Fensteranlagen eingesehen werden. Eventuelle Abweichungen in der Aufteilung haben keine Wertrelevanz.

**KG:** Der Keller liegt im östlichen Teil des Gebäudes, gehört baulich zur Einheit A, (ehemaliger Pflegedienst, früher Gaststätte), und ist von dort aus über eine Treppe, sowie über zwei Außentreppen zu erschließen. Hier befinden sich: Heizungsraum, Lagerraum, 2 Kühlräume, Herren- und Damen-WC sowie Toiletten für das Personal und zwei ehemalige Kegelbahnen.

**EG:** (Von rechts nach links bzw. Ost nach West).

- A.** Ehemaliger Pflegedienst (davor Gaststätte), Aufteilung mit Flur, Büros, Besprechungsraum, Vorbereitungsraum, Teeküche, 2 WC's, Treppe zum KG. *Anmerkung: Das Ladenlokal war am Ortstermin verschlossen und konnte nur von außen eingesehen werden, wurde aber in 2017 besichtigt.*
- B.** Internationaler Supermarkt mit Verkaufsraum, Lager im hinteren Anlieferungsbereich, Kühlraum, Schleuse, Maschinenraum, Personalraum, Umkleide, WC und weiterem Kühlraum.  
Eingang mit Treppenhaus und Aufzug zum Obergeschoss.  
Apotheke (SE Nr. 1, nicht zu bewerten) mit Verkaufsraum, Büro, Labor, Lager, Kühlraum und WC.
- C.** Fahrschule mit Schulungsraum, Büro und Herren- und Damen-WC.
- D.** Schnellrestaurant, mit Verkaufsraum, Vorratsraum, Personal-WC, Herren- und Damen –WC. *Anmerkung: Das Ladenlokal war am Ortstermin verschlossen und konnte nur von außen eingesehen werden.*
- E.** Kiosk (in Renovierungsphase) mit Verkaufsraum, weiterem Raum mit Teeküche, Lager und WC.  
Trafostation mit Türe zur Rückfassade.
- OG:** (Von rechts nach links bzw. Ost nach West).
- F.** 5-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, WC, Küche mit Ausgang zu Terrasse, Wohnzimmer mit Ausgang zu Terrasse, Essbereich, 3 Schlafzimmer.
- G.** 4-Zimmer-Wohnung mit Diele, 2 Bädern, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang zu Terrasse (oberhalb des Vordachs), 3 Schlafzimmer.
- H.** Zahnarztlabor mit Windfang, ehemaliger Empfangstheke, ehemaligem Wartezimmer, 3 ehemaligen Behandlungszimmern, Röntgen, Büro, 2 Labore, 2 WC's etc.  
Treppenhaus.
- I.** Frisör mit großem Raum, Personalbereich / Teeküche, Behandlungsraum, Abstellkammer und WC.
- J.** Arztpraxis mit Windfang, Empfangstheke, Wartezimmer, verschiedene Untersuchungszimmer, Sprechzimmer, 2 OP-Räume, Röntgen, Ruheraum mit WC, Labor, Personalraum, 2 WC's. *Anmerkung: Die Aufteilung entspricht dem Jahr 2007. Vor ca. 15 Jahren brannte die Praxis aus und wurde danach renoviert und neu aufgeteilt. Die Abweichungen in der jetzigen Aufteilung haben jedoch keine Wertrelevanz.*

**Rohbau:**

Kellergeschosswände:	Außenwände: Stahlbeton. Innenwände: KSV und Gipsdielen.
Umfassungswände:	EG: KSV-Mauerwerk und Betonstützen, ca. 24 cm, laut Planunterlagen bzw. Gasbetonmauerwerk. OG: Gasbetonmauerwerk, ca. 15 cm, laut Planunterlagen. Außenflächen an der Hauptfassade im EG mit Wärmedämmverbundsystem, Putz und Anstrich. Ansonsten mit Gasbetonelementen und Anstrich. Vordach und Attika mit Trapezblechverkleidung mit Anstrich.
Innenwände:	Gasbetonmauerwerk und Gipsdielen, ca. 12 und 10 cm, laut Planunterlagen bzw. leichte Ständerwände.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

**Dach:**

Dachkonstruktion:	Vermutlich Stahlbeton. <i>Anmerkung: Die genaue Dachkonstruktion geht aus den Unterlagen in der Stadtakte Essen nicht hervor.</i>
Dachform:	Flachdach.
Dachdeckung:	Flachdacheindeckung mit bituminösen Dachbahnen, bekiest.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

**Ausbau:**

Treppen:	Treppenhaus als Stahlbetontreppe mit Kunststeinplattenbelag. Geländer in Edelstahlkonstruktion.
Fußböden:	Treppenhaus: Kunststeinplattenbelag. Laubengang: Kunststeinplattenbelag.
Wände:	Treppenhaus: Strukturputz und Anstrich.
Decken:	Treppenhaus: Putz und Anstrich.
Fenster:	Ladenlokale: Schaufensterflächen in Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung. Teilweise massive Stahlrollläden. Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und Vergitterung. Rollläden. Metallfensterbänke. Erneuerte Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, teilw.

mit elektrisch bedienbaren Rollläden, im rechten Erdgeschossbereich.

Obergeschoss: Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, teilw. mit Vergitterung. Teilw. erneuerte Kunststoff-Fenstern mit Isolierverglasung, teilw. mit elektrisch bedienbaren Rollläden.

KG: Stahlkellerfenster.

#### Türen:

Treppenhaus: Erneuerte Eingangstür im EG in Aluminium mit Dreifachverglasung, mit feststehenden Seitenelementen und Oberlicht sowie Edelstahlhandgriff, Baujahr 2018. Doppelflügelige Durchgangstür im OG mit Oberlicht in Aluminium mit Dreifachverglasung sowie Edelstahlhandgriff, Baujahr 2018.

Außentüren zu den Ladenlokalen: Aluminiumtüren mit Struktur- bzw. Drahtverglasungen. Im Ladenlokal A erneuerte Kunststofftür mit Isolierverglasung.

Rückwärtige Außentüren und Kellertüren: Stahlblech. Innentüren: Holztüren in Stahlzargen. Kunststoffbeschichtete Holztüren in kunststoffbeschichteten Holz zargen.

Türen zu den Wohnungen und Praxen: Aluminiumtüren mit Strukturverglasung zu den Praxen. Aluminiumtüre mit Glasfeld innerhalb der Schaufensteranlage des Frisörs. Erneuerte Aluminiumtüren mit satinierten Glasfeldern und Oberlichtern sowie Edelstahlhandgriffen zu beiden Wohnungen.

#### Haustechnische Anlagen:

##### Heizung:

Ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung; Heizkörper. Die Anlage wurde im Rahmen eines Wärme-Contractings gemietet (laut Aussagen der damaligen Hausverwaltung im Jahr 2007, siehe auch eingetragene Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs).

Aktuelles konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

##### Elektroinstallation:

Übliche Ausführung, teilw. alt und ohne FI-Schalter. Trafostation im EG.

Aufzug: Personenaufzug BJ 1976. Nur mit Schlüssel bedienbar.

**Besondere Bauteile:**

Kellerlichtschächte.

2 Kelleraußentreppen mit 17 und 19 massiven Steigungen und Stahlgeländer und Stahlhandlauf an der Außenwange.

Vordach entlang der Straßenfassaden, mit Trapezblechverkleidung.

Für die besonderen Bauteile im Sondereigentum Nr. 2 wird ein *Zeitwert* von rd. **30.000 €** angesetzt (wert-, nicht kostenorientiert).

**Ausstattung der Räume, ehemaliger Pflegedienst A:**

*Die leerstehenden Räume konnten am Ortstermin nur teilweise von außen durch die Fenster eingesehen werden. Da der Zustand einen unveränderten Eindruck machte, wurde die Ausstattung aus dem Gutachten 2017 übernommen.*

Fußböden:

KG: Fliesen, Estrich.

EG: Laminat. Toilettenräume mit Granitplattenbelag.

Wände:

KG: Putz und Anstrich. Kühlräume gefliest. Toilettenräume ca. türhoch gefliest. Kegelbahn mit Holzprofilbretterverkleidung, teilw. abgetragen.

EG: Putz und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel oberhalb des Arbeitsbereichs. Toilettenräume ca. 1,40 m hoch mit Granitplatten ausgestattet.

Decken:

KG: Stahlbeton mit Anstrich oder Putz und Anstrich.

Ehemalige Kegelbahnen mit Akustikplatten, teilw. abgetragen.

EG: Putz und Anstrich.

Fenster:

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, im hinteren Bereich mit elektrisch bedienbaren Rollläden, BJ 2015. Flurabgrenzung innen durch Aluminiumrahmen mit Glas.

Türen:

Eingangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung, erneuert. Innentüren: Kunststoffbeschichtete Holztüren und teilw. Glastüren in kunststoffbeschichteten Holzrahmen.

Treppe:	Gewendelte Stahlbetontreppe zum Keller. Kunststeinbelag. Stahlgeländer mit Mipolanhandlauf.
Heizung:	Heizkörper, Stahlradiatoren. In den WCs in Handtuchhalterausführung.
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung.
San. Einrichtungen:	WC: Waschbecken und Toilettenkörper Innen-WC: Waschbecken, Toilettenkörper, Warmwasser über Untertischgerät, Abzugslüftung. Alte Toilettenanlagen im Keller: Herren- und Damen-WC, sowie ehemalige Personaltoiletten.
Besondere Einrichtungen (KG):	Kühlkammer. 2 ehemalige Kegelbahnen. Es kann nicht von einer Fortführung der Gaststätte ausgegangen werden. Es erfolgt deshalb kein gesonderter Wertansatz.

### **Ausstattung der Ladenlokale B, C, E:**

*Anmerkung: Das Ladenlokal D, ein Schnellrestaurant, konnte am Ortstermin nur von außen durch die Fenster eingesehen werden. Auch in 2017 konnten die Räume nicht besichtigt werden. Über Ausstattung, Aufteilung und Zustand kann folglich keine genaue Angabe gemacht werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Räumlichkeiten in einem ähnlichen Zustand wie die Ladenlokale B, C und E befinden.*

Fußböden:	PVC. Kunststeinplattenbelag. Keramikplattenbelag.
Wände:	Putz und Tapete. Putz und Anstrich. Teilw. Riemchen- und Holzpaneelverkleidung oder Spanplatten. Küchen mit Fliesenspiegel. Toilettenräume ca. 1,20 – 2,0 m hoch gefliest.
Decken:	Metallpaneeldecke mit aufgesetzten Beleuchtungskörpern. Abgehängte Rasterdecke. Odenwaldplatten mit integrierten Beleuchtungskörpern.
Fenster:	Schaufensterflächen in Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung. Teilweise massive Stahlrollläden. Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, teilw. Einfachverglasung. Teilw. Außenvergitterung. Rollläden.
Türen:	Innentüren aus Holz in Stahlzargen, teilw. Kunststofftüren.
Heizung:	Heizkörper.

Elektroinstallation:	Übliche Ausführung, teilw. alt und ohne FI-Schalter.
San. Einrichtungen:	<i>Supermarkt B</i> gem. Planunterlagen: Damen- und Herren-WC: Jeweils Vorraum mit Waschbecken und 1 Toilette. <i>Fahrschule C</i> : Damen- und Herren-WC: Jeweils mit Waschbecken und Toilettenkörper. Schnellrestaurant D gem. Planunterlagen: Damen-WC: Vorraum mit Waschbecken und 1 Toilette. Herren-WC: Vorraum und 2 Toiletten. <i>Kiosk E</i> : Vorraum mit Waschbecken, 1 Toilette, 1 Putzraum.
Besondere Einrichtungen:	<i>Supermarkt B</i> : Kühlräume. Lüftungsanlage.

### **Ausstattung der Wohnungen F und G:**

Fußböden:	Keramikplattenbelag. Bäder mit Keramikplattenbelag. Begehbare Terrasse: Kunststeinplattenbelag.
Wände:	Putz, Tapete, Anstrich. Putz und Tapete. Bäder gefliest in unterschiedlicher Höhe. Küche mit Fliesenspiegel über dem Arbeitsbereich. Terrassenabtrennung: Stahlgitterzaun mit Textil.
Decken:	Putz und Anstrich, oder Putz, Tapete und Anstrich.
Fenster:	Erneuerte Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, teilw. Kunststofftür mit Isolierverglasung zu den Terrassen.
Türen:	Eingangstüren: Erneuerte Aluminiumtüren mit satiniertes Verglasung (Baujahr nach 2017). Innentüren: Holztüren in Stahlzargen.
Heizung:	Heizkörper.
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung (z.T. erneuerungsbedürftig). Klimagerät in einem Schlafzimmer.
San. Einrichtungen:	<i>Wohnung F</i> : Gäste-WC (innen mit Lüfter) mit Waschbecken und Toilettenkörper. Modernisiertes Bad (Innenbad mit Lüfter) mit Waschbecken, Walk-In-Dusche, Toilettenkörper und Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. Dusche, Waschmaschinenanschluss und Warmwasserboiler in einem Zimmer mit Bodenablauf.

*Wohnung G:* Duschbad (Innenbad mit Lüfter) mit Waschbecken, Toilettenkörper, Duschtasse, Warmwasserboiler, Waschmaschinenanschluss und Bodenablauf. Bad (Innenbad mit Lüfter) mit Waschbecken, Badewanne und Toilettenkörper.

### **Ausstattung der Arztpraxen und des Frisörs H, I, J :**

Fußböden:	Teppichbelag/Filzteppich. PVC-Platten. Keramikplattenbelag. Bäder mit Keramikplattenbelag.
Wände:	Putz, Tapete, Anstrich. Teilw. leichte Ständerwände mit Tapete oder Tapete und Anstrich. Eine Glasbausteinwand in der Arztpraxis. Küchen mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche. Bäder ca. 1,50 – 2 m hoch gefliest. Laborräume teilweise gefliest.
Decken:	Rasterdecken, bzw. Odenwaldplatten mit integrierten Beleuchtungskörpern.
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung. Teilw. erneuerte Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, teilw. mit elektrisch bedienbaren Rollläden.
Türen:	Holztüren in Stahl- und Holzzargen, tlw. mit Glasausfachung. Glasschiebetür im Frisörgeschäft.
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung. Im Frisörladen umgebaut.
San. Einrichtungen:	Zahnarztlabor H: WC: Vorraum mit Waschbecken und eine Toilette. WC: Waschbecken und Toilette. Mundduschraum mit Waschbecken. Teilw. Waschbecken in den Behandlungsräumen. Frisör I: WC: Vorraum mit Waschbecken und 2 Toiletten. Haarwaschbeckeninstallation. Waschmaschinenanschluss. Arztpraxis J: Herren- und Damen-WC: Jeweils Toilette und Waschbecken. Teilw. Waschbecken in den Behandlungsräumen.
Besondere Einrichtungen:	Allgemein: Einbau-, bzw. Teeküchen, ohne Wertansatz. Es wird davon ausgegangen, dass das Inventar der Arztpraxen und des Frisörgeschäfts Eigentum der Mieter ist.

**Vermietungssituation:** Alle Einheiten sind vermietet, bis auf das Ladenlokal A (ehemaliger Pflegedienst) und die Gewerbeeinheit J (ehemalige Arztpraxis), welche beide leer stehen.

**Barrierefreiheit:** Der Zugang zu den Ladenlokalen im Erdgeschoss ist größtenteils barrierefrei. Der Zugang zu den Gewerbeeinheiten und Wohnungen im Obergeschoss ist über den vorhandenen Aufzug möglich und daher ebenfalls barrierefrei, sofern der Aufzug funktioniert. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher Wert einfluss beigegeben.

### **Baulicher Zustand allgemein:**

Das in ca. 1976/77 erbaute Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit Instandsetzungsbedarf in verschiedenen Bereichen.

Die Straßenfassade wurde im Erdgeschossbereich augenscheinlich mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet, verputzt und gestrichen. Die Attikaverkleidung mit Trapezblechen wurde in den letzten Jahren neu gestrichen, ebenso die Aluminiumrahmen sämtlicher Schaufenster- und Türanlagen der Ladenlokale. Die Fenster im Obergeschoss wurden überwiegend erneuert. Teilweise konnte das Baujahr der erneuerten Kunststoff-Fenster mit 2015 datiert werden. Zwei Fenster wurden vor kurzem in 2023 erneuert. Im Obergeschoss wurde der Umgang vor 2017 mit Kunststeinplatten ausgestattet und ein Edelstahlgeländer zu einer bekiesten Fläche hin installiert. Im Treppenhaus wurde das alte Stahlgeländer durch ein neues Edelstahlgeländer ersetzt. In 2018 wurde die Eingangstür mit Dreifachverglasung zum Treppenhaus erneuert, ebenso die Durchgangstür im Obergeschoss zum Umgang. Vom derzeitigen Eigentümer wurde die ehemalige Gaststätte zu Büroräumen umgebaut und seit 2015 an einen Pflegedienst vermietet, derzeit stehen die Räume leer. Unter anderem wurden damals die Innenräume im EG komplett renoviert und neu aufgeteilt sowie sämtliche Fenster und Türen neu eingebaut.

### **Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:**

#### **Fassaden:**

In den Anschlussbereichen der neu eingebauten Fenster fehlen noch Restarbeiten. An den Kelleraußentreppen zeigen sich Ausbruchstellen an den Kanten. Im westlichen Bereich der Rückfassade zeigen sich die Metallabdeckungen (Kabelkanäle oder Rolllädenkästen) oberhalb der Fenster korrodiert. Die Trapezbleche der oberen Fassadenverkleidung zeigen stellenweise Knicke. Der Anstrich der alten Aluminiumfenster im

Erdgeschoss zeigt teilweise starke Abplatzungen. Auch die Stahltüren an der Rückfassade zeigen Farbabplatzungen. Die Stahlgeländer der Kelleraußentreppen zeigen starke Farbabplatzungen und Korrosionserscheinungen.

**Dach:**

Das Dach war am Ortstermin nicht zugänglich, folglich kann keine Aussage über den genauen Zustand gemacht werden.

Bei einer Besichtigung für ein Gutachten desselben Objekts im Jahr 2007 war die Flachdacheindeckung mit bituminösen Bahnen in sanierungsbedürftigem Zustand. Laut Aussagen der Mieter gab es in den letzten Jahren Wasserschäden, welche angeblich zum Teil notdürftig behoben wurden. Welche Maßnahmen ergriffen wurden, ist nicht bekannt. Es wurde festgestellt, dass im umlaufenden Dachbereich das Wasser steht und die Abflüsse aufgrund zu hoher Positionierung nicht funktionieren. Es muss von einer notwendigen Dachsanierung ausgegangen werden.

**Treppenhaus:**

Der Aufzug funktioniert laut Aussagen der Mieter die meiste Zeit nicht. Im Obergeschoss zeigt die Aufzugstür starke Farbabplatzungen. Die Wände wurden seit 2017 augenscheinlich gestrichen, die Eingangstüren im EG und OG in 2018 erneuert.

**Ehemaliger Pflegedienst (A):**

Die Räume im EG und im Keller konnten am Ortstermin nicht begangen werden. Im Jahr 2017 konnten alle Räume begangen werden. Das zu Büroräumen umgebaute Ladenlokal im Erdgeschoss befindet sich, soweit durch die Fenster ersichtlich, in unverändertem, renoviertem Zustand, wie in 2017. Der Keller befand sich damals noch in Bauphase. Die ehemaligen Kühlanlagen und Bierzapfanlagen waren noch vorhanden, ebenso wie alte und vernachlässigte Toilettenanlagen. Zum Teil wurden Wand- und Deckenverkleidungen heruntergerissen, laut den damaligen Aussagen des Mieters unter anderem um neue Leitungen zu verlegen. Inwieweit hier seitdem Veränderungen stattgefunden haben, kann nicht nachvollzogen werden. Von anderen Mietern wurde angegeben, dass es aufgrund von Dachundichtigkeiten ggf. zu Wasserschäden gekommen sein könnte.

**Ladenlokale (B, C, D, E):**

Allgemein sind die Aluminiumfenster, bzw. Schaufensteranlagen und Türen alt und in absehbarer Zeit zu erneuern. Sie wurden zwar mal neu gestrichen, zeigen aber sehr starke Farbabplatzungen.

Das Ladenlokal B ist an einen kleinen Supermarkt vermietet und befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen und teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Der Mieter beklagt Undichtigkeiten im vorderen Bereich, unterhalb der Dachterrasse. Es wird davon ausgegangen, dass die Terrasse neu einzudichten ist. Die Glaswand links

vom Eingang ist kaputt. Die Ausstattung insgesamt ist überwiegend alt, u. a. die Aluminium-Fenster zur Rückseite, die teilweise durchfeuchtete oder ausgerissene Odenwalddecke sowie die sanitären Anlagen.

Das Ladenlokal C ist an eine Fahrschule vermietet und zeigt sich ebenfalls in einem durchschnittlichen, teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Der Keramikplattenbelag zeigt stellenweise Beschädigungen. Zu bemängeln ist, dass die innen liegenden Toilettenanlagen über keine Lüftung verfügen. In der Wand befindet sich ein Riss, über der Tür befindet sich eine feuchte Stelle, eine Schaufensterscheibe ist außen verkratzt, das Außenrolltor ist defekt, die Elektrik alt und ohne FI-Schalter, Fenster und Türen sind alt, ein Fenster wurde mit einer Platte statt Glasscheibe ausgestattet.

Das Ladenlokal D, vermietet an ein Schnellrestaurant, war am Ortstermin nicht zugänglich, bzw. konnte nur von außen durch die Fenster eingesehen werden. Folglich kann über den baulichen Zustand keine genaue Aussage gemacht werden. Die Räume befanden sich im Jahr 2007 in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand. Da hier derzeit ein Restaurant betrieben wird, ist davon auszugehen, dass das Ladenlokal seitdem zumindest leicht renoviert wurde. Der Zustand macht, soweit durch das Fenster erkennbar, einen durchschnittlichen Eindruck.

Das Ladenlokal E befindet sich derzeit in Renovierungsphase und soll danach als Kiosk wieder eröffnet werden. Der Bodenbelag zeigt teilweise Abnutzungserscheinungen, vor allem im Eingangsbereich. In der Odenwalddecke befinden sich stellenweise große Fehlstellen. Die Wände werden gerade neu gestrichen. Die Sanitären Anlagen sind alt und nicht mehr zeitgemäß. Die Fenster sind alte Aluminium-Fenster.

### **Wohnungen (F, G):**

Die Wohnung F befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Die Türzargen zeigen erhebliche Farbabplatzungen und sind zum Teil kaputt. Die Hauseingangstür wurde nach 2017 erneuert. Die Heizkörper sind alt, wie allgemein überwiegend im Objekt. Die Ausstattung des WCs stammt augenscheinlich aus dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß. Das Bad dagegen wurde nach 2017 modernisiert und mit Walk-In-Dusche ausgestattet (durch die Mieter). Laut Aussagen der Mieter ist jedoch die Badlüftung defekt. Die Kunststoff-Fenster wurden, soweit erkennbar, erneuert. In einem der Zimmer tropft Wasser durch die Decke. Hier sind Undichtigkeiten im Dach, die behoben werden müssen. Der Bodenbelag ist hier kaputt und zu erneuern. Eine Tür ist aus den Angeln und eine Fensterbank fehlt. Laut Aussagen der Mieter kümmert sich der Vermieter nicht um die Instandsetzung, weshalb die Mieter teilweise provisorische Reparaturen vorgenommen haben. Des Weiteren soll die Heizung immer wieder ausfallen, da kein Heizöl aufgefüllt wird. Die Elektrounterverteilung besitzt keinen FI-Schalter.

Die Wohnung G befindet sich in einem ähnlichen Zustand. Die Fenster wurden laut Aussagen der Mieterin in 2015 erneuert. Die Restarbeiten im Anschluss der Fenster fehlen jedoch noch. Die Stahlzargen der Türen zeigen Farbabplatzungen, der Fliesenbelag ist alt. Im Bad zeigt sich Schimmelpilzbildung, welche vermutlich auf die defekte Lüftung zurückzuführen ist. Die Duschabtrennung ist kaputt, der Spülkasten angeblich auch. Die Ausstattung beider Bäder ist nicht mehr zeitgemäß. Auf der Terrasse (Straßenseite) steht das Wasser, die Abflüsse sind zu hoch positioniert und funktionieren nicht. Wie schon der Mieter des darunterliegenden Supermarkts berichtete, sind hier auch Undichtigkeiten vorhanden.

#### **Laborräume für Zahnarztpraxis (H):**

Die Räumlichkeiten der ehemaligen Zahnarztpraxis H befinden sich in einem seit 2007 relativ unveränderten Zustand mit überwiegender Ausstattung aus dem Baujahr. Die Räume sind größtenteils renovierungsbedürftig. Sie werden derzeit als Laborräume für dieselbe Zahnarztpraxis, welche umgezogen ist, genutzt. Ein Teil der Fenster wurde hier schon vor 2017 erneuert, ansonsten befinden sich hier noch die alten Fenster. Damals sagte der Mieter aus, dass von ihm die Toiletten renoviert und teilweise die Böden erneuert worden waren. Es wurde angegeben, dass es einen Wasserschaden gegeben hatte, bei dem Wasser im Rezeptionsbereich durch die Decke gedrungen war. Angeblich wurde das Problem am Dach vom Eigentümer damals provisorisch behoben. Bis heute soll die Heizung nicht immer funktionieren. Die Holzzargen der Türen zeigen Abplatzungen, der PVC-Belag ist alt. Im Laborraum zeigt sich der PVC-Belag kaputt mit Löchern und Aufwölbungen und ist zu erneuern. In den 2 ehemaligen Behandlungsräumen wurden die Behandlungsstühle entfernt. Zurückgebliebene Kabel und Löcher wurden nicht entfernt.

#### **Ehemalige Arztpraxis (J):**

Die Räume der ehemaligen Arztpraxis J stehen leer und befinden sich, soweit erkennbar, in einem guten Zustand, bzw. in Renovierungsphase. Sie sind vor etwa 15 Jahren ausgebrannt und wurden danach mit neuer Aufteilung wiederhergestellt. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden wurden ebenfalls erneuert. Die Räume waren am Ortstermin nicht zugänglich und konnten nur zum Teil von außen durch ein Fenster eingesehen werden. In 2017 sagt der damalige Mieter aus, dass das Dach undicht zu sein scheint. An der Decke zeigte sich damals ein leichter Wasserschaden mit Flecken in den Deckenplatten.

**Frisör (I):** Der Frisörsalon wurde seit dem Jahr 2007 leicht umgebaut, bzw. renoviert. Auch zuletzt wurden durch die jetzige Mieterin, welche im Juni 2023 eröffnet hat, kleinere Renovierungsarbeiten, wie Tapetenerneuerung, durchgeführt. In 2017 war der Boden mit PVC-Belag ausgestattet. Dieser wurde, außer im Behandlungsraum, durch einen Keramikplattenbelag erneuert. Insgesamt befinden sich die Räume in einem relativ

guten Zustand. Die Toilettenanlagen sind jedoch alt und in absehbarer Zeit zu renovieren. Der PVC-Plattenbelag im Behandlungsraum zeigt Abnutzungserscheinungen. Die Fenster zum Umgang sind alt und erneuerungsbedürftig. 2 Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung zur Straßenseite wurden 2023 erneuert. Laut Aussagen der Mieterin wurden vorhandene Schäden und Undichtigkeiten behoben. Fraglich ist, ob eine Folgenutzung als Frisör sinnvoll ist und ob die Nachfrage für die aufgegebenene Nutzung weiterhin besteht. Mit einer Größe von ca. 100 m<sup>2</sup> ist die Fläche groß für einen Frisör in Nebenlage. Eine sinnvolle Nutzungsänderung ist in einer Büronutzung. Hierfür sind die Waschanlagen zu entfernen, Sanitäranlagen zu überholen und ggf. Raumabtrennungen vorzunehmen. Durch konjunkturelle Entwicklungen müssen Vermieter immer öfter Anreize, sogenannte *Incentives*, schaffen, um solvente Mieter zu ortsüblichen Konditionen zu finden.

Im Jahr 2007 wurde das Objekt noch durch eine Hausverwaltung betreut. Laut Aussagen im Jahr 2017 des Eigentümers der Apotheke, Sondereigentum Nr. 1, gibt es schon länger keine Hausverwaltung mehr und es wurden auch seit Jahren keine Nebenkosten mehr abgerechnet, bzw. bezahlt. Es konnte nicht festgestellt werden, dass es eine Verwaltung gibt.

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.

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

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

Die Kosten für die Behebung der Schäden am Gemeinschaftseigentum sind von der Eigentümergemeinschaft anteilig nach Miteigentumsanteilen zu tragen.

Für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude (anteilige Kosten) und innerhalb der Geschäftsräume, wird eine **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln in Höhe von **ca. 150.000 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert) wert-, nicht kostenorientiert. Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Es handelt sich um einen wertorientierten Ansatz (d.h. mittelfristig notwendige Investitionen können abgezinst in das Ergebnis eingehen, eine Dämpfung aufgrund von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei renditeorientierten Objekten kann vorgenommen werden).

*Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.*

*In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.*

### **Außenanlagen:**

Das zu bewertende Eckgrundstück wird von Südosten und Südwesten durch die Straßen *Im Looscheid* und *Kersthover Ring* begrenzt. Zwischen Gehweg und Gebäude wurde jeweils ein Rasenstreifen, zum *Kersthover Ring* auch mit Bäumen, angelegt. Der Bereich vor dem Gebäude selbst wurde ca. 5 m breit mit Waschbetonplatten befestigt. Dieser zeigt teilweise erhebliche Unebenheiten und losgelöste Platten, insbesondere im rechten Bereich vor den Büros des Pflegedienstes. Vom *Kersthover Ring* gelangt man über eine offene Einfahrt auf den rückwärtigen Grundstücksbereich, der mit Verbundsteinpflaster befestigt wurde und hauptsächlich der Anlieferung dient. Auch dieser Bereich zeigt, insbesondere im gebäudenahen Bereich starke Unebenheiten. Hier befinden sich auch drei Flachdachgaragen mit Stahlschwingtoren sowie ein Trafohäuschen. Zwei Garagen wurden aus Betonfertigteilen mit Waschbetonverkleidung erstellt, die dritte aus Blechplatten mit Putzbeschichtung. Laut Aussagen der Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 (Apotheke) befinden sich die Garagen in deren Eigentum. Zum angren-

zenden Nachbargrundstück wurden ein Holzzaun und eine Hecke errichtet. An der nordöstlichen Giebelseite befinden sich zwei Außentreppen zum Keller unter dem rechten Ladenlokal, bzw. dem ehemaligen Pflegedienst (davor Gaststätte). Der hier befindliche Betonsteinpflasterbelag zeigt erhebliche Unebenheiten.

Geschätzter Wert der gemeinschaftlichen Außenanlagen:

Zeitwert: ca. **60.000 €** (wert-, nicht kostenorientiert).

*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.*

### **Ermittlung des anteiligen Wertes der Außenanlagen**

SE Nr. 2:  $60.000 \text{ €} \times 916,45 / 1.000 = 54.987,00 \text{ €}$

**rd. 55.000,00 €**

### **Restnutzungsdauer:**

Tatsächliches Baujahr: Alter: 46 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer bei vorliegenden Modernisierungen: rd. 27 Jahre

## **2.3 Massen und Flächen**

### **Bruttogrundflächen**

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

### **Bruttogrundflächen (BGF):**

KG: 344,54 m<sup>2</sup>

EG:  $1.275,20 \text{ m}^2 - 195 \text{ m}^2 =$  + 1.080,20 m<sup>2</sup>

OG: + 806,56 m<sup>2</sup>

2.231,30 m<sup>2</sup>

BGF gesamt:

**rd. 2.230,00 m<sup>2</sup>**

**Wohn- und Nutzflächen:**

Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf der Grundlage der in der Hausakte der Stadt Essen vorgefundenen Planunterlagen und Berechnungen ermittelt. Diese wurden auf Plausibilität überprüft und größtenteils übernommen. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht durchgeführt wurde.

Siehe auch detaillierte Flächenberechnung der Architekten im Anhang.

Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden. Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden.

EG:

Pflegedienst A: Erdgeschossflächen	rd. 172 m <sup>2</sup>
Kellergeschossflächen (ohne Kegelbahn und Technik)	rd. 78 m <sup>2</sup>
Laden B: Supermarkt	rd. 577 m <sup>2</sup>
Laden C: Fahrschule	rd. 34 m <sup>2</sup>
Laden D: Schnellrestaurant	rd. 66 m <sup>2</sup>
Laden E: Kiosk	rd. 97 m <sup>2</sup>
1. OG:	
Wohnung F:	rd. 117 m <sup>2</sup>
Wohnung G:	rd. 108 m <sup>2</sup>
Praxis H: Zahnarztlabor	rd. 174 m <sup>2</sup>
Büro I: Frisör	rd. 102 m <sup>2</sup>
Praxis J: Arzt	rd. 173 m <sup>2</sup>

Gesamtflächen:

Wohn- und Nutzflächen ohne Keller:	rd. 1.620 m <sup>2</sup>
Wohn- und Nutzflächen mit Keller:	rd. 1.698 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzflächen ohne Keller:	rd. 1.395 m <sup>2</sup>
Wohnflächen:	rd. 225 m <sup>2</sup>

Siehe auch die Flächenberechnungen im Anhang, Anlage 7-11.

### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Teileigentume gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können.

Für Teileigentume liegen bei der Stadt Essen auch keine Immobilienrichtwerte vor.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen oder für Sondereigentume 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.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird in vorliegendem Fall für das Teileigentum neben dem Ertragswertverfahren eine Sachwertermittlung durchgeführt.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt werden, das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz und zur Überprüfung des Ertragswertes) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

## 3.2. Bodenwertermittlung

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

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

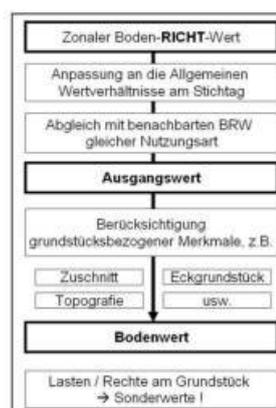
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

### 3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17304 Essen-Stoppenberg, Kersthoover Ring 75,77, Im Looscheid 13-21, zum Stichtag 01.01.2023:

**250,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – VIII
Grundstückstiefe	= 40 m
Bemerkung	Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

### 3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 605

#### Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte zwischen 230 bis 290 €/m<sup>2</sup> oder haben andere Nutzungen. Eine Angleichung an die benachbarte Zone ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **250 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen.

#### Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich eine Steigerung von rd. 4 %/Jahr.

Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2023 zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 eine Erhöhung um rd. 3 % nach oben:

250 €/m<sup>2</sup> \* 1,03 = 257,50 €/m<sup>2</sup>,

**rd. 258,00 €/m<sup>2</sup>**

**Berücksichtigung der Grundstücksgröße und -tiefe**

Mit 3.059 m<sup>2</sup> ist das zu bewertende Grundstück wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. Größere Grundstücke werden in der Relation zu niedrigeren Preisen verkauft als kleine Grundstücke. Auch wenn nicht explizit Abschläge für größere Grundstücke gemäß Bodenrichtpreisauswertung vorgesehen sind, ist ein Abschlag gerechtfertigt, da das Grundstück ebenfalls tiefer als 40m ist.

Ein Abschlag ist angemessen und wird gutachterlich mit 10 % geschätzt.

$$258,00 \text{ € /m}^2 * 0,90 = 232,20 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 232 \text{ €/m}^2$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$3.059 \text{ m}^2 * 232 \text{ €/m}^2 = 709.688,00 \text{ €}$$

**Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 710.000,00 €**

**3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 2**

Den einzelnen Sondereigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen.

Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen nach Überprüfung **in etwa** der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist vorliegend aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

**Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 2 :**

$$\text{anteilig: } \frac{710.000 \times 916,45}{1.000} = 650.679,50 \quad \text{rd. } 650.000,00 \text{ €}$$

### 3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

#### **Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 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 Essenvor-zugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023:

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

Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.</p> <p><u>Wohnfläche (WF)</u></p> <p>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.</p> <p><u>Nutzfläche (NF)</u></p> <p>i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p><u>Wohnnutzung</u></p> <p>Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u></p> <p>Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.</p>
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.</p>
Terrassen	<p>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.</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre</p>

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

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

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

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

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

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

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer

erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

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

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

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; sh. ImmoWertV §9 (3) und §7 (2).

Für Teileigentume wurden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Büro- und Handelsimmobilien bei 3,8 % bei einer Standardabweichung von 0,7. Für gemischt genutzte Gebäude bei 3,1 % bei einer Standardabweichung von 1,6. Für gewerblich genutzte Gebäude bei 6,4 % bei einer Standardabweichung von 2,1.

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Merkmale des Objektes sowie der aktuellen Marktsituation und der Lage für das vorliegende Objekt mit **5,5 %** geschätzt.

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

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

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

Die Restnutzungsdauer wurde nach einer umfangreichen fiktiven Instandsetzung des Wohnungseigentums bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren mit **27 Jahren** ermittelt.

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

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

### **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 bezogenen 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.

### 3.3.1 Ertragswert

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Modell 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.

Bei Gewerbeimmobilien ist grundsätzlich zu prüfen, ob die derzeitige Nutzung sinnvoll und rentierlich ist, d.h. ob ein Bedarf an dem Standort besteht, oder ob durch eine Nutzungsänderung eine wirtschaftlichere Verwertung der Immobilie erreicht werden kann. Für die Wertermittlung ist grundsätzlich auf die wirtschaftlich vernünftigste Nachfolgenutzung abzustellen.

Das Sondereigentum Nr. 2 ist zum Großteil vermietet.

Es gibt im Erdgeschoss ein Büro (ehemaliger Pflegedienst, Leerstand), einen großflächigen Laden (Lebensmittel), sowie 3 kleinere Läden (Nutzung als Fahrschule, Imbiss und ein Laden in der Umbauphase). Es wird nachfolgend fiktiv von dem genehmigten Zustand ausgegangen (betr. das Büro, Pflegedienst).

Im Obergeschoss liegen 2 Wohnungen, 2 ehemalige Arztpraxen und ein Frisörsalon. Eine der Arztpraxen wird von dem dortigen ehemaligen Arzt als Labor genutzt, die andere Arztpraxis steht leer.

Die Wertminderung aufgrund der fehlenden Genehmigung und der Schäden am Gebäude wurde mit **150.000 €** ermittelt und wird am Ende des Verfahrens in Abzug gebracht.

Es ist hier anzumerken, dass der Eigentümer seinen Mietern gegenüber zur Instandhaltung der Mietsache verpflichtet ist.

#### **Läden: B, C, D, E**

Durch die Lage im Erdgeschoss und Schaufensterfront eignen sich die Räumlichkeiten gut für eine Nutzung als Ladenlokale. Parkplätze befinden sich ausreichend auf dem Grundstück sowie im Umfeld.

Als Folgenutzung der Läden wird von der derzeitigen Nutzung ausgegangen.

Die Geschäftslage ist als mäßig zu bezeichnen. Es handelt sich um keine Einkaufsstraße, sondern um eine Wohnlage, in der das zu bewertende Objekt eine Einzelstellung als Gewerbeobjekt einnimmt. Für Ladenlokale in der zu bewertenden Lage wurden keine Mieten abgeleitet, weshalb auf Untersuchungen für 1b-Lagen zurückgegriffen werden muss.

## Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

### Ladenflächen:

#### Mietspannen div. Marktbeobachter:

Gemäß des **IVD Preisspiegels für 2023** liegen die Ladenmieten in

1b - Nebenkern – Lagen bei: 10,00 € / m<sup>2</sup> bei einer Geschäftsgrößen bis 60 m<sup>2</sup>

1b - Nebenkern– Lagen bei: 5,50 € / m<sup>2</sup> bei einer Geschäftsgrößen ab 100 m<sup>2</sup>

### RDM-Preisspiegel 2023

#### Ladenmieten – Nebenkern

Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage*				
Stadt	1a-Lage (bis ca. 100 m <sup>2</sup> )	1a-Lage (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	1b-Lage (bis ca. 100 m <sup>2</sup> )	1b-Lage (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )
Essen	↘ 10,00	↘ 9,00	⇒ 6,00	⇒ 5,00

### Immopromo Gewerbemietenspiegel Essen 2023:

#### b) B Lagen

z. B. Kopstadtplatz, Viehofer Straße  
und Umgebung

20 bis 50 m<sup>2</sup>

50 bis 100 m<sup>2</sup>

über 100 m<sup>2</sup>

10,00 bis 20,00 €

5,00 bis 10,00 €

5,00 bis 10,00 €

Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesellschaft AG,

### Immobilienmarktbericht Ruhr 2023

#### Einzelhandelsmarkt

Im gegenwärtigen Marktumfeld haben die **Einzelhandelsmieten** weiter nachgegeben. Im Gegensatz zum Vorjahr allerdings in einem geringeren Umfang, was die Hoffnung auf das Erreichen einer Talsohle nährt. Dies hängt im Wesentlichen vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld und der Entwicklung der Verbraucherpreise in den nächsten Monaten ab, die die Konsumlaune der Deutschen entscheidend beeinflusst.

Die **Nettoanfangsrenditen** sind, etwas geringer als in den A-Städten, in den zentralen Lagen um rund 20 Basispunkte gestiegen.

Das höchste **Nachfragevolumen** bleibt mit 61,2 % anteiligem Marktpotenzial beim täglichen Bedarf, welcher nach wie vor am geringsten vom Online-Handel betroffen ist. Dies wird durch die Tatsache unterstützt, dass es um die Lieferdienste für Lebensmittel in den letzten Monaten wieder ruhiger geworden ist.

Zu beobachten ist weiterhin, dass von Seiten der Konsumenten der zuletzt in den Hintergrund getretene Preiseinkauf wieder in den Vordergrund tritt und vielfach die Einkaufsentscheidung dominiert, wovon derzeit insbesondere die Lebensmittel-Discounter profitieren.

Für die zu bewertende Lage ist eine Ladenlokalmitte im unteren Bereich für eine 1b-Nebenkernlage anzusetzen aufgrund der Randlage in einem Stadtteilzentrum.

Bezüglich der zu erzielenden Miete stellt die Lage einen wesentlichen, wenn nicht gar den bedeutendsten mietpreisbestimmenden Faktor dar. Die Passantenströme, die Sortimentsauswahl im Umfeld, bzw. das Niveau der angrenzenden Geschäfte und auch die Infrastruktur sind von ausschlaggebender Bedeutung.

Da in der zu bewertenden Lage die Umsatzerwartung eher gering ist, können auch nur Mieten im unteren Segment für Ladennutzungen erzielt werden.

In den o.g. Mietspiegeln ist die spezielle Lage Essen - Stoppenberg nicht aufgeführt. Es werden Spannen, bzw. Durchschnittswerte für Nebenkernlagen in Essen angegeben.

Die Nebenkernlagen in Essen unterscheiden sich z.T. erheblich. So sind auf der Rütten-scheider Straße, 1a- Nebenkern-Lage für den Stadtteil Rüttenscheid, die höchsten Nebenkernmieten erzielbar.

Der Stadtteil Stoppenberg zählt zu den niedrig preisigen Nebenkernlagen.

Ein weiterer zu berücksichtigender Faktor ist, dass für kleinere Läden in der Relation höhere Mieten gezahlt werden.

In Abhängigkeit von der Ladengröße, Ausstattung und Lage werden die folgenden Mieten geschätzt:

**Laden C**, Fahrschule,

Größe 34 m<sup>2</sup>, 2 Toiletten, Vorderlage, Ecke

**7,50 €/m<sup>2</sup>**

**Laden D**,

Größe 66 m<sup>2</sup>, Toiletten, Hinterlage

**6,00 €/m<sup>2</sup>**

**Laden E**,

Größe 97 m<sup>2</sup>, Toiletten, Hinterlage

**6,00 €/m<sup>2</sup>**

**Laden B:**

Für das große Ladenlokal, zur Zeit Supermarkt international, wird der Mietzins an der unteren Grenze, = **5,00 €/m<sup>2</sup>**, geschätzt.

Durch die Unsicherheit über die zukünftigen Entwicklungen –Konkurrenzsituation von Verkaufsmärkten in der Umgebung, keine Kernlage, sondern Wohnlage, günstigere Standorte in Essen für Fachmarktzentren – wird vom Mietwert der oben genannten nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete bei unterschiedlichen Nutzungen ausgegangen.

### **Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:**

Vom Vermieter und Eigentümer kam generell keine Auskunft; auch die ihm zugesandte Checkliste schickte er nicht zurück. Deshalb beruhen die nachfolgenden Miethöhen-auskünfte auf Angaben der Mieter.

Der Mieter des **Supermarktes B** gab als Miete 4.500 €/Monat an. Jedoch wurde mir kein Mietvertrag vorgelegt und es ist fraglich, ob es sich um die Nettokaltmiete handelt.

Andere Mieten wurde mit nicht mitgeteilt.

**Büro- und Praxisflächen: A, H, I, J**

Die Einheit A wurde von einer ehemaligen Gaststätte in ein Büro für einen Pflegedienst umgebaut. Anzumerken ist, dass ohne Genehmigung zur Nutzungsänderung die Einheiten nicht vermietet werden dürfen. Es wird von einem fiktiv genehmigten Zustand ausgegangen. Die Räumlichkeiten konnten nicht besichtigt werden, die Büroflächen sind leer stehend. In einer früheren Besichtigung in 2017 war der Istzustand nach Umbau gut und eignete sich gut für eine Büronutzung. Mittlerweile soll es jedoch durch Dachundichtigkeiten zu Wassereindrang gekommen sein (Aussage anderer Mieter im Objekt).

Die damalige Gaststätte hat noch 2 Kegelbahnen im Kellergeschoss sowie sanitäre Anlagen. Diese Bereiche stehen zurzeit leer und konnten ebenfalls nicht besichtigt werden. In einer früheren Besichtigung in 2017 waren sie stark sanierungsbedürftig. Aufgrund der aktuellen Vermietungs- und Nutzungssituation gibt es für die Kegelbahnen keine Verwendung. Eine Sanierung ist in diesem Falle nicht wirtschaftlich, da sich die Einnahmen aus einer Kegelbahn- oder Lagernutzung mit sanitären Anlagen nicht gegenüber den Sanierungskosten positiv errechnen.

Die Praxisfläche H ist vermietet und wird von dem Arzt der dort ehemaligen Arztpraxis jetzt als Labor genutzt. Die Flächen sind größtenteils renovierungsbedürftig. Auch hier wurde mir keine Istmiete angegeben.

Die ehemaligen Praxisflächen J sind leer stehend und befinden sich offensichtlich (durch Einblicke von außen) in einer Renovierungsphase. Sie konnten nicht von innen besichtigt werden.

Von einer Fortführung der Nutzung als Praxisflächen wird ausgegangen.

In der Vergangenheit hatte der Frisörsalon I nur wenig Kundschaft. Die jetzige neue Mieterin ist erst seit kurzer Zeit in dem Laden. Eine Nachfolgenutzung als Frisörladen erscheint nicht geeignet. Vielmehr ist eine Nutzung als kleine Arztpraxis oder Büro wahrscheinlicher.

Die Höhe von Büromieten hängt insbesondere ab von: Lage, Parkmöglichkeiten, zeitgemäßes Erscheinungsbild, Ausstattung, Nutzungswert, Aufteilung.

Zur allgemeinen Marktlage für Büroflächen ist anzumerken, dass unterschieden werden muss zwischen Bestandsobjekten in mittleren bis mäßigen Lagen und Neubauten in guten Lagen. Die Spitzenmieten für Büroflächen sind relativ stabil in Essen, die Nachfrage in diesem Bereich ist gegeben. Für Bestandsobjekte vor Allem innerhalb von Gewerbegebieten ist die Nachfrage mäßig, Leerstände finden sich vor allem in diesem Bereich.

## Allgemeine Lage, sh. Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick Q2 2023:

### Abkühlung erreicht nun auch den deutschen Bürovermietungsmarkt

Die anhaltende Erhöhung der Zinsen durch die Zentralbanken entfaltet ihre Wirkung: Die Inflation sinkt – und sie schwächt zugleich die Nachfrage. Während der Rückgang der Inflation ein gutes Signal ist, verstärken sich aktuell vermehrt die Effekte einer nachlassenden konjunkturellen Dynamik. Und das umso mehr, weil ein Teil der Zinserhöhungen noch gar nicht vollumfänglich seine Wirkung im Wirtschaftskreislauf entfaltet hat.

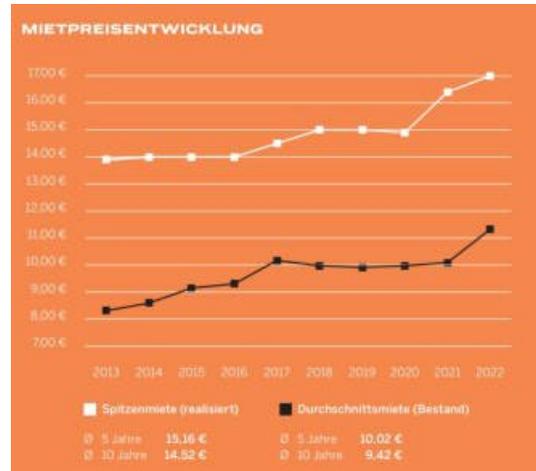
Vor diesem Hintergrund hat sich die Marktstimmung am Bürovermietungsmarkt im zweiten Quartal abgeschwächt. Insgesamt erzielt der Markt einen Halbjahresumsatz von 1,16 Millionen m<sup>2</sup>, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in der Summe der sieben Immobilienhochburgen einem Rückgang von 40 Prozent entspricht. Einer der aktuellen Hauptrisikofaktoren ist der Stress im Bankensektor. Dieser greift vermehrt auf die Realwirtschaft über und restriktivere Kreditbedingungen belasten die Wirtschaftstätigkeit voraussichtlich über einen längeren Zeitraum hinweg. Das führt zu einer weiteren Spreizung des Marktes: Während der Wettbewerb um Qualität hoch ist, schwächt sich die Nachfrage in B-Lagen ab. Zugleich werden die Gesuche kleinteiliger und die Unternehmen gehen bei der Anmietung nicht mehr jeden Preis mit.

## Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG, Immobilienmarktbericht Ruhr 2023

Der mit der Corona-Pandemie begonnene Leerstandsanstieg setzte sich auch im ersten Halbjahr 2023 fort, wenngleich mit deutlich nachlassender Dynamik. Das **Leerstandsvolumen** für die gesamte Metropole Ruhr liegt momentan bei knapp unter 5,0 %. Die positive Nachricht ist, dass Neubauflächen wie in den letzten drei Jahren so gut wie nicht zum steigenden Leerstandsvolumen beitragen. Das kurzfristig bezugsfähige Angebot konzentriert sich auf Bestandsgebäude mit überwiegend eingeschränkter Vermarktungsperspektive.

## Büromarkt Essen Q3 2023: BNP Paribas Real Estate Holding GmbH

Im laufenden Jahr nimmt Essen eine Sonderstellung unter den deutschen Bürostädten ein. Mit einem Umsatz von 88.000 m<sup>2</sup> ist die Ruhrmetropole der einzige Standort mit einer positiven Entwicklung. Der Vorjahreswert wurde trotz des konjunkturellen Gegenwinds um 1 % gesteigert und der zehnjährige Schnitt konnte um 4 % übertroffen werden. Mitverantwortlich für diese Entwicklung ist eine Reihe größerer Mietvertragsabschlüsse, die gerade in B-Standorten nicht regelmäßig vorkommen und häufig den Unterschied zwischen schwächeren und starken Resultaten ausmachen. Der bedeutendste Abschluss des laufenden Jahres ist eine Anmietung der Stadt Essen über rund 16.000 m<sup>2</sup> im Südviertel. Weitere große Verträge, die das gute Ergebnis mitgetragen haben, sind ein Mietvertragsabschluss von E.ON über 9.900 m<sup>2</sup> in der Weststadt sowie ein Eigennutzer-Deal der FOM mit 8.200 m<sup>2</sup> im Cityrand. Damit entfallen etwa 47 % des bisherigen Umsatzes auf Abschlüsse jenseits der 5.000-m<sup>2</sup>-Marke. Dies ist der mit Abstand höchste Wert aller Standorte, der gleichzeitig rund zehn Prozentpunkte über dem langjährigen Durchschnitt notiert.

**Mietspannen div. Marktbeobachter:****Cubion, Büromarkt Ruhrgebiet 2022/23 für Essen:****RDM-Preisspiegel 2023 für Essen:**

Einfache Lage:	7,50 €/m <sup>2</sup>
Mittlere Lage:	9,50 €/m <sup>2</sup>
Gute Lage:	13,50 €/m <sup>2</sup>

**Mietspiegel IVD 2023 für Essen:**

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

**Gewerbemietenspiegel Immopromeo 2023 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.) für Essen:**

Büroräume	
a) bevorzugte Bürolagen	7,00 bis 14,00 €
b) mittlere Bürolagen	6,00 bis 9,00 €
c) einfache Bürolagen	5,00 bis 6,50 €

Aufgrund der vor beschriebenen Merkmalen vor allem bezüglich der Lage ist der Mietwert in der unteren Mitte der Mietspanne bei Bestandsobjekten anzusiedeln. Der Mietwert für die Büroflächen im Obergeschoss, ehemaliger Frisör, **I**, wird deshalb wie folgt geschätzt: **6,00 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche**.

Praxen werden oberhalb dieses Wertes vermietet. Da das Gebäude als Ärztehaus konzipiert wurde, wird für die beiden als Arztpraxen vermieteten Einheiten von einem zu erzielenden Mietzins von **7,00 € / m<sup>2</sup>** ausgegangen.

Für die Bürofläche im Erdgeschoss, A, wird ebenfalls von einer Miete von **7,00 € / m<sup>2</sup>**, ausgegangen, da die Flächen komplett neu ausgebaut worden waren (Stand 2017).

Für die Außenstellplätze wird kein gesonderter Ertrag angesetzt, da diese als Kundenparkplätze erforderlich sind und somit im Mietansatz der Ladenlokale berücksichtigt sind.

### **Wohnflächen**

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 herangezogen. Die Basiswerte der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Basiswert gem. Tabelle 1 (1976/77): **7,12 €/m<sup>2</sup>**

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

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3:

Für die **Wohnung G** im **OG, vorne**:

108 m<sup>2</sup> Wohnfläche: \* 1,03

Ausstattungsmerkmale, Aufzug, kein Balkon, Wohnungsgröße, Mikrolage neben Arztpraxen, Aufteilung, etc. \* 0,94

Für die **Wohnung F** im **OG, hinten**:

117 m<sup>2</sup> Wohnfläche: \* 1,04

Ausstattungsmerkmale, Aufzug, Dachterrasse, Wohnungsgröße, Mikrolage neben Arztpraxen, Aufteilung, etc. \* 0,96

**Mietwerte** gem. Mietspiegels:

Für die **Wohnung G** im **OG, vorne**:

$7,12 \text{ €} * 1,00 * 1,03 * 0,94 = 6,89 \text{ €/m}^2$  **rd. 6,90 €/m<sup>2</sup>**

Für die **Wohnung F** im **OG, hinten**:

$7,12 \text{ €} * 1,00 * 1,04 * 0,96 = 7,10 \text{ €/m}^2$  **rd. 7,10 €/m<sup>2</sup>**

**Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:**

Es wurden keine Angaben über die tatsächliche Miete gemacht.

Es ist deshalb von der ortsüblichen Miete gemäß ImmoWertV auszugehen.

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

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat
EG, Büro Pflegedienst, A	172,00	7,00	1.204,00	14.448,00
EG, Supermarkt, Laden B	577,00	5,00	2.885,00	34.620,00
EG, Laden C	34,00	7,50	255,00	3.060,00
EG, Laden D	66,00	6,00	396,00	4.752,00
EG, Laden E	97,00	6,00	582,00	6.984,00
OG, Wohnung F	117,00	7,10	830,70	9.968,40
OG, Wohnung G	108,00	6,90	745,20	8.942,40
OG, Praxis H	174,00	7,00	1.218,00	14.616,00
OG, Büro I	102,00	6,00	612,00	7.344,00
OG, Praxis J	173,00	7,00	1.211,00	14.532,00
	1620,00			
<b>ROHERTRAG</b>				<b>119.266,80</b>

**3.3.2 Ertragswert des Sondereigentums Nr. 2**

**Jährliche ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt** **119.266,80 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(3 % der gewerblichen Erträge gemäß GMB Essen): - 3.578,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(12,20 €/m<sup>2</sup> gewerblicher und wohnlicher Nutzfläche \* 1.620 m<sup>2</sup>,

+ 30 €/Stellplatz \* 30) - 20.664,00 €

Mietausfallwagnis: (4,0 % gemäß GMB Essen): - 4.770,67 €

- 28.992,67 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - rd. 29.000,00 €

Jährlicher Reinertrag 90.266,80 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

5,5 % x 650.000 € - 35.750,00 €

Ertrag des Teileigentums 54.516,80 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 27 Jahre

\* Vervielfältiger \* 13,898

bei 27 Jahren Restnutzungsdauer und 5,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 757.674,49 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 650.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 1.407.674,49 €

1.458.457,78

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Instandhaltungsstau am Sondereigentum sowie anteilig

am Gemeinschaftseigentum - ca. 150.000,00 €

(siehe Ausführungen auf Seite 33-38) 1.257.674,49 €

**Ertragswert Sondereigentum Nr. 2: rd. 1.260.000.000**

### 3.4 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

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

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

### **Normalherstellungskosten**

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

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

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

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

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

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

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2023 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 60 Jahren zugrunde.

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

**3.4.1 Sachwert des Sondereigentums Nr. 2****Sondereigentum Nr. 2**

Bruttogrundfläche Sondereigentum Nr. 2	rd. 2.230,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	720 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,783
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,783	rd. 1.283,76 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2.230,00 m <sup>2</sup> x 1.283,76 €/m <sup>2</sup>	2.862.784,80 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	27 Jahre
Restwert: Herstellungswert * 0,45	1.288.253,16 €
Gebäudewert des Sondereigentums Nr. 2	<b>rd. 1.290.000,00 €</b>

**Zusammenstellung der Sachwerte**

Gebäudewert Sondereigentum	1.290.000,00 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	30.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 55.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	1.375.000,00 €
Bodenwertanteil	+ 650.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	2.025.000,00 €

**Marktanpassung:**

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist nicht mit den durchschnittlichen Marktpreisen identisch. Es muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Sondereigentume ermittelt.

Das Sondereigentum Nr. 2 liegt in mäßiger Geschäftslage.

Der in 2023 stark gestiegene Baupreisindex ist bei der Ableitung der Sachwertfaktoren noch nicht berücksichtigt worden und ist ein reduzierender Faktor.

Die Wertminderung für anstehende Instandsetzungsarbeiten wurde mit insgesamt 150.000 € geschätzt. Es handelt sich hierbei jedoch um die geschätzte Wertminderung, die nur pauschal geschätzt werden konnte, so dass hier ein Unsicherheitsfaktor gegeben ist.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einem Preisabfall aus.

Nach gutachterlicher Schätzung wird für das zu bewertende Objekt mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 2.025.000 € der Marktanpassungsfaktor wird mit 0,70, d.h. 30 % Abschlag, angesetzt:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert,  $2.025.000,00 \text{ €} * 0,7$  1.417.500,00 €

#### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Instandhaltungsstau am Sondereigentum sowie anteilig am Gemeinschaftseigentum, insgesamt	- <u>ca. 150.000,00 €</u>
(siehe Ausführungen auf Seite 33-38)	1.267.500,00 €

**Marktangepasster Sachwert Sondereigentum Nr. 2** rd. **1.270.000,00 €**

### 3.5 Verkehrswert

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 markt-konforme 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 Sondereigentum Nr. 2

Der Ertragswert wurde mit: rd. 1.260.000 Euro ermittelt.

Der Sachwert wurde mit: rd. 1.270.000 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit einer Gewichtung von 3/4 und 1/4 Gewichtung am Sachwert = **1.260.000,00 €**.

Vorliegend handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, welches im Jahr 1977 erstellt wurde. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 2 umfasst 5 Ladenlokale im Erdgeschoss sowie 2 Arztpraxen, 1 Frisör und 2 Wohnungen im Obergeschoss. Der Großteil des Gebäudes ist somit Teil des zu bewertenden Sondereigentums, inkl. des Treppenhauses. Durch den jetzigen Eigentümer wurden in den letzten Jahren verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, wie unter anderem der Umbau der ehemaligen Gaststätte zu Büroräumen und teilweise Erneuerung der Fenster im Gebäude etwa in 2015. Die Trapezblechverkleidungen und die alten Aluminiumfenster- und Türanlagen der Ladenlokale wurden gestrichen. Der Anstrich blättert jedoch inzwischen wieder größtenteils ab. Im Treppenhaus wurden die Türanlagen in EG und OG in 2018 erneuert. Im Dach scheint es erhebliche Undichtigkeiten zu geben, ein Teil der verschiedenen Räumlichkeiten zeigt sich in einem vernachlässigten Zustand. Es muss mit einer Dachsanierung gerechnet werden.

Insgesamt wurden eine Wertminderung für Instandsetzungskosten in Höhe von 150.000,- € wertmindernd vom Verfahrenswert abgezogen.

Die Kosten wurden nur pauschal kalkuliert, da z.B. Gebäudeteilöffnungen oder Bauschadensuntersuchungen nicht vorgenommen wurden. Es verbleibt ein Restrisiko über die tatsächliche Höhe der Instandsetzungskosten.

Ein weiteres Risiko ist in der Lage zu sehen. Es handelt sich um eine einfache Lage mit sozial schwächerer Bevölkerungsstruktur.

Der Verkehrswert für 916,45 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in **45141 Essen, Kersthover Ring 75, 77, Im Looscheid 13, 15, 17, 19, 21** Gemarkung Stoppenberg, Flur 6, Flurstück 605 verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 2** des Aufteilungsplanes wird zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 mit rd.

**rd. 1.260.000 Euro**

In Worten: Eine Million Zweihundertsechzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei rd. 1.620 m<sup>2</sup>: rd. 780 €/ m<sup>2</sup>)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln am Sondereigentum sowie anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum in Höhe von insgesamt ca. 150.000 €) ergäbe sich ein Wert von rd. 1.410.000 €, = rd. 870 €/ m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche.

Mülheim a.d. Ruhr, 15.11.2023

---

---

Dipl.-Ing. E. Höffmann - Dodel

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

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, Flächenberechnungen.

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

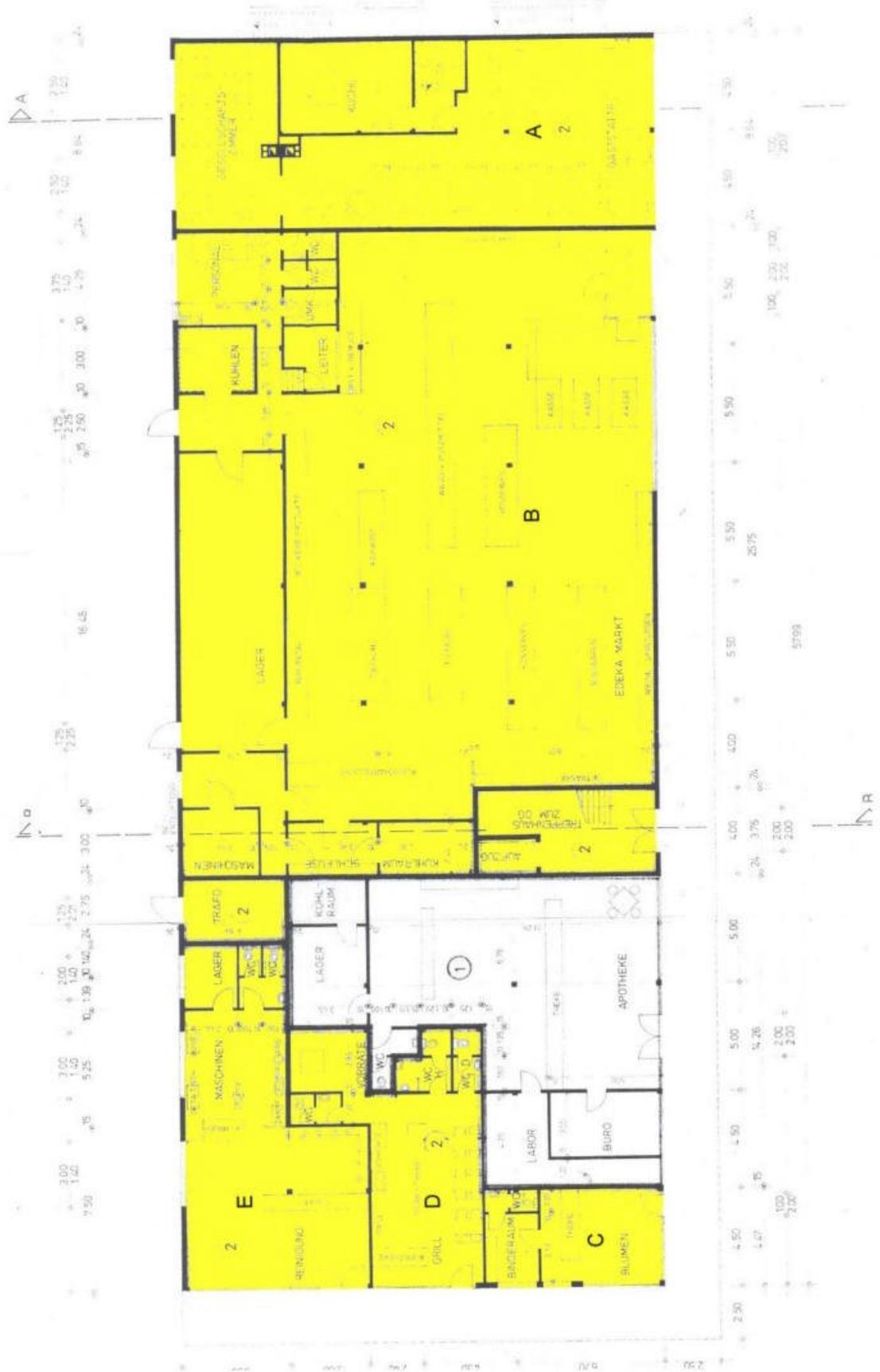
**Baukosten 2018**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

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

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



Anlage 3



Grundriss Erdgeschoss gem. Teilungserklärung

Anmerkung: Durch Umbauten gibt es z.T. erhebliche Abweichungen in der Aufteilung

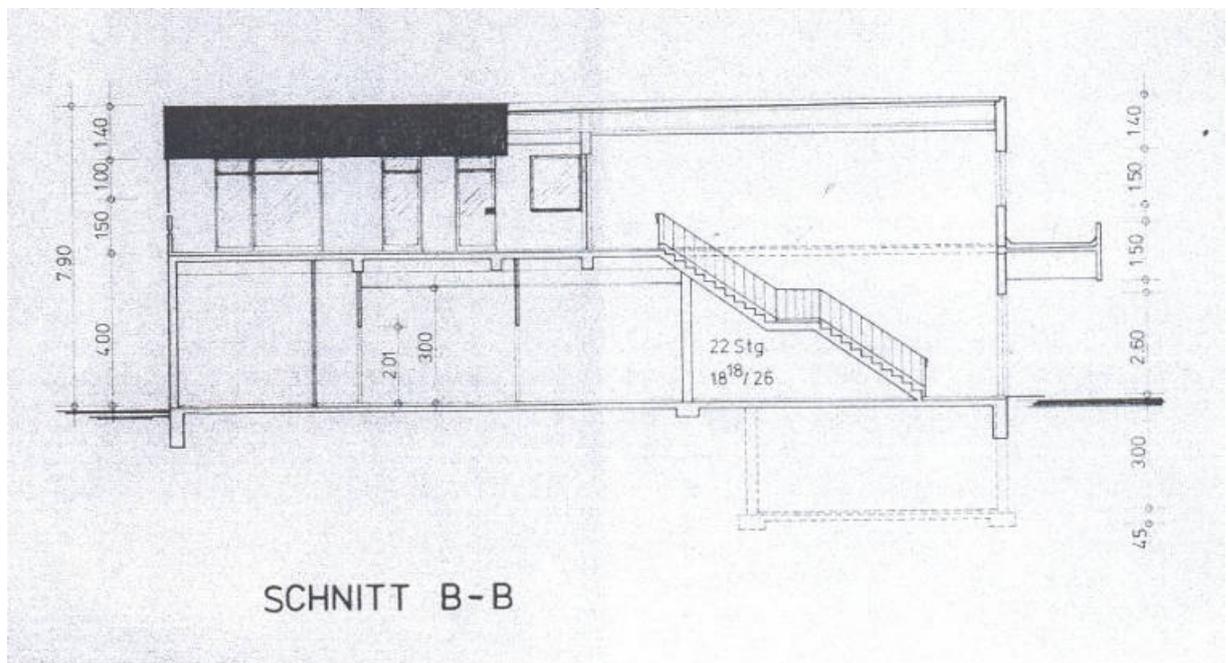
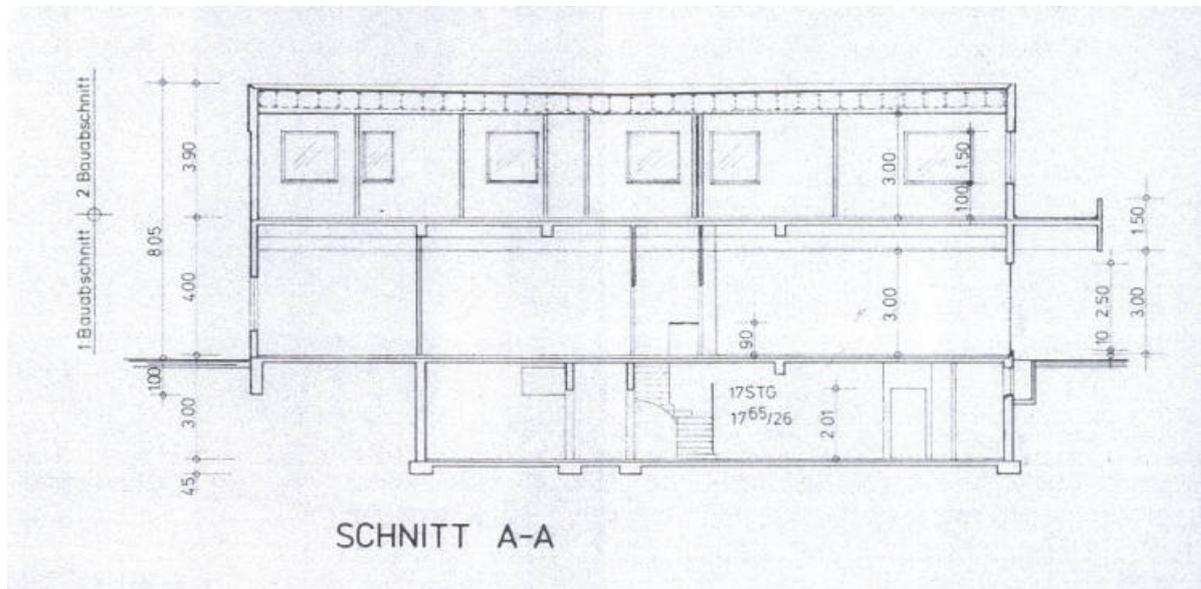
Anlage 4



Grundriss Obergeschoss gem. Teilungserklärung

Anmerkung: Durch Umbauten gibt es z.T. erhebliche Abweichungen in der Aufteilung

Anlage 5 und 6



Schnitte

## Anlage 7- 11: Berechnungen

Objekt : Einkaufs- und Ärztezentrum Essen-Stoppenberg  
Kersthöver Ring 75-77 / Im Looscheid 13-21

Eigentümer : Fa. Kölbl GmbH & Co.

BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN./ 3 %KELLERGESCHOSS

1. Heizung	$(5,27 \times 4,50 - 0,70 \times 1,80)$	=	21,79 m <sup>2</sup>
2. Vorrat	$3,00 \times 4,50$	=	13,10 m <sup>2</sup>
3. Kühlraum	$1,25 \times 1,50$	=	1,82 m <sup>2</sup>
4. Flur 1	$(7,02 \times 1,50 + 4,05 \times 0,65 + 1,75 \times 1,00)$	=	14,46 m <sup>2</sup>
5. Bierkeller	$4,225 \times 2,20$	=	9,02 m <sup>2</sup>
6. Pers.-WC	$(1,225 \times 2,135) + 2 \times (1,26 \times 1,01) + 2 \times (1,51 \times 1,01)$	=	7,97 m <sup>2</sup>
7. Flur 2	$(1,35 \times 7,50 + 2,70 \times 1,26 + 0,50 \times 0,885)$	=	13,55 m <sup>2</sup>
8. WC H.	$2,585 \times (1,01 \times 3,45)$	=	11,18 m <sup>2</sup>
9. WC D.	$(4,05 \times 2,01 - 1,00 \times 0,50)$	=	7,41 m <sup>2</sup>
10. Kegelbahn	$2 \times (9,575 \times 3,11 + 22,295 \times 2,81)$	=	179,31 m <sup>2</sup>
	Kellergeschoß gesamt	:	279,61 m <sup>2</sup>
	=====		=====

ERDGESCHOSS

1. Reinigung	$(7,50 \times 8,33 + 0,15 \times 4,64 + 5,25 \times 4,64 + 2,89 \times 2,44 + 2 \times 1,40 \times 1,00 + 1,39 \times 2,10)$	=	97,30 m <sup>2</sup>
2. Traforaum	$4,64 \times 2,75$	=	12,38 m <sup>2</sup>
3. Grill	$(5,00 \times 8,97 + 2,85 \times 3,45 + 1,47 \times 1,09 + 1,10 \times 1,37 \times 1,05 \times 1,37 + 1,29 \times 1,25 + 1,50 \times 1,25 + 1,50 \times 2,50 + 1,25 \times 1,25)$	=	65,98 m <sup>2</sup>
4. Blumen	$(4,47 \times 5,37 + 3,13 \times 2,40 + 1,30 \times 1,00 + 1,00 \times 1,00)$	=	33,67 m <sup>2</sup>
5. Apotheke	$(4,61 \times 3,45 + 2,00 \times 3,45 + 6,76 \times 13,25 + 3,00 \times 8,12 + 4,35 \times 2,97 + 1,20 \times 5,15 + 3,00 \times 5,00 + 1,50 \times 1,00 + 1,25 \times 2,21)$	=	169,84 m <sup>2</sup>

## Anlage 8

Blatt 2 : BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN

Objekt : Einkaufs- und Ärztezentrum Essen-Stoppenberg

./. 3 8

6. Edeka	(25,75 x 8,25 + 8,38 x 27,24 - 7,50 x 2,50 + 4,30 x 2,40 + 3,98 x 2,40 + 1,09 x 3,10 + 3,00 x 3,54 + 4,73 x 2,45 + 4,73 x 13,86 + 2,60 x 4,73 + 3,54 x 3,00 + 3,20 x 1,09 + 4,25 x 4,73 + 2 x 1,10 x 1,25 + 2 x 1,15 x 1,25 + 2,35 x 1,60 + 3,00 x 2,35 - 1,10 x 1,10	=	576,93 m <sup>2</sup>
7. Gast- stätte	(8,64 x 8,45 + 0,50 x 2,00 + 1,85 x 1,75 + 4,28 x 8,38 - 0,70 x 1,80 - 0,30 x 1,10 + 8,64 x 4,66 + 4,21 x 5,95	=	<u>171,53 m<sup>2</sup></u>
Ergeschoß gesamt	=====	=	1.127,63 m <sup>2</sup> =====

OBERGESCHOSSArzt

Windfang	1,55 x 2,55	=	3,83 m <sup>2</sup>
Diele	4,95 x 6,20 + 1,40 x 1,50 - 1,60 x 2,65 + 8,15 x 1,55 + 3,70 x 0,99 + 0,10 x 1,25	=	43,61 m <sup>2</sup>
Röntgen	2,40 x 4,075	=	9,49 m <sup>2</sup>
Dunkelkammer	1,40 x 2,60	=	3,67 m <sup>2</sup>
OP 1	2,65 x 4,075	=	10,47 m <sup>2</sup>
Privat Ruheraum	2,04 x 2,65	=	5,24 m <sup>2</sup>
WC	2,04 x 1,00	=	1,98 m <sup>2</sup>
Sprech- zimmer	4,75 x 3,80	=	17,51 m <sup>2</sup>
Unter- suchen I	3,75 x 1,90	=	6,91 m <sup>2</sup>
Unter- suchen II	3,75 + 1,55 + 0,30 x 1,30	=	6,02 m <sup>2</sup>

## Anlage 9

## Blatt 3 : BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN

Objekt : Einkaufs- und Ärztezentrum Essen-Stoppenberg

		<u>./. 3 %</u>	
Privat			
Wartezimmer	3,09 x 1,90	= 5,69 m <sup>2</sup>	
Infusion	1,50 x 2,00	= 2,91 m <sup>2</sup>	
Inh.	1,00 x 1,50	= 1,46 m <sup>2</sup>	
Ther. I	2,00 x 1,70	= 3,30 m <sup>2</sup>	
Ther. II	2,00 x 1,70	= 3,30 m <sup>2</sup>	
OP 2	2,20 x 5,10 + 0,80 x 1,55	= 12,09 m <sup>2</sup>	
Pers./Labor	3,405 x 2,85 + 1,80 x 2,40	= 13,60 m <sup>2</sup>	
2 WC	2 x 1,10 x 1,50	= 3,20 m <sup>2</sup>	
Wartezimmer	3,405 x 5,65	= 18,66 m <sup>2</sup>	172,94 m <sup>2</sup>
<u>Friseur</u>	9,76 x 10,97 - 2,55 x 4,00 - 1,60 x 3,00 + 2,45 x 2,25 + 2,45 x 1,45 + 2 x 0,90 x 1,50 + 1,00 x 1,50	= 102,17 m <sup>2</sup>	102,17 m <sup>2</sup>
<u>Zahnarzt</u>			
Windfang	1,59 x 1,50	= 2,31 m <sup>2</sup>	
Diele	3,655 x 6,84 + 1,00 x 2,715 + 1,715 x 5,215 + 4,04 x 1,50	= 40,47 m <sup>2</sup>	
Wartezimmer	3,75 x 4,00	= 14,55 m <sup>2</sup>	
Vorraum	1,01 x 1,40	= 1,37 m <sup>2</sup>	
Mund Dusch	3,75 x 1,58	= 5,75 m <sup>2</sup>	
OP 1	3,90 x 3,99	= 15,09 m <sup>2</sup>	
OP 2	4,00 x 3,90	= 15,13 m <sup>2</sup>	
Röntgen	2,00 x 3,90	= 7,57 m <sup>2</sup>	
OP 3	3,50 x 3,90	= 13,24 m <sup>2</sup>	
Funktionsraum	1,50 x 5,00 + 0,80 x 1,10	= 8,13 m <sup>2</sup>	
Ruheraum privat	3,85 x 2,15	= 8,03 m <sup>2</sup>	
Labor 2	5,45 x 2,45	= 12,95 m <sup>2</sup>	
Labor 1	3,79 x 3,25	= 11,95 m <sup>2</sup>	
Vorr.	1,45 x 1,30	= 1,83 m <sup>2</sup>	
WC-Dusch.	1,45 x 1,80	= 2,53 m <sup>2</sup>	
Privatbüro	3,915 x 3,25	= 12,34 m <sup>2</sup>	
Vorraum	1,225 x 1,01	= 1,20 m <sup>2</sup>	174,44 m <sup>2</sup>

## Anlage 10

## Blatt 4 : BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHEN

Objekt : Einkaufs- und Ärztezentrum Essen-Stoppenberg

<u>Wohnung I</u>		<u>./. 3 %</u>		
Diele	$2,50 \times 2,50 + 4,00 \times 1,30 + 1,15 \times 2,60$	=	14,01 m <sup>2</sup>	
WC/DU	$2,33 \times 1,90 + 2,33 \times 3,10$	=	11,30 m <sup>2</sup>	
Schlafen	$4,70 \times 3,67$	=	16,73 m <sup>2</sup>	
Wohnen	$6,00 \times 5,00$	=	29,10 m <sup>2</sup>	
Kinder	$2,60 \times 5,00$	=	12,61 m <sup>2</sup>	
Kochen	$3,75 \times 2,60$	=	9,46 m <sup>2</sup>	
Gast	$3,00 \times 5,00$	=	14,55 m <sup>2</sup>	107,76 m <sup>2</sup>
<u>Wohnung II</u>				
Diele	$1,50 \times 5,56 + 2,85 \times 1,00 - 0,30 \times 1,40 + 2,45 \times 1,15$	=	13,18 m <sup>2</sup>	
Arb.	$3,75 \times 2,85$	=	10,37 m <sup>2</sup>	
WC	$0,95 \times 1,40$	=	1,29 m <sup>2</sup>	
Bad	$3,00 \times 2,15 - 1,10 \times 0,80$	=	5,40 m <sup>2</sup>	
Schlafen	$4,70 \times 3,00$	=	13,68 m <sup>2</sup>	
Kinder	$2,40 \times 4,45 + 1,10 \times 2,90$	=	13,45 m <sup>2</sup>	
Dusche	$2,90 \times 4,45 - 1,00 \times 1,80$	=	10,72 m <sup>2</sup>	
Wo/Ess.	$5,56 \times 4,80 + 4,56 \times 3,00$	=	39,16 m <sup>2</sup>	
Kochen	$2,35 \times 4,25$	=	9,69 m <sup>2</sup>	116,94 m <sup>2</sup>
<u>Obergeschoß Gesamt</u>		=	674,25 m <sup>2</sup>	
=====				=====

## Anlage 11

Neubau Einkaufs- und Ärztezentrum, Essen-Stoppenberg

Kersthofer Ring

Bauherr: Paul Störzner KG, 46 80-Lütgendortmund Lindentalweg 4

Berechnung des umbauten Raumes

## 1. Bauabschnitt

## a) Grundfläche Kellergeschoss

$$36,50 \times 6,85 + 10,33 \times 9,15 = 344,54 \text{ qm}$$

## b) Grundfläche Erdgeschoss

$$57,99 \times 21,99 = 1.275,20 \text{ qm}$$

## 2. Bauabschnitt

## Grundfläche Obergeschoss

$$53,60 \times 11,12 + (9,11 + 10,24) \times 10,88 = 806,56 \text{ qm}$$

## Umbauter Raum

$$\text{Kellergeschoss } 344,54 \times 3,00 = 1.033,62 \text{ cbm}$$

$$\text{Erdgeschoss } 1275,20 \times 4,00 = 5100,80 \text{ cbm}$$

$$\text{Obergeschoss } 806,56 \times 3,75 = 3.024,60 \text{ cbm}$$

$$9.159,02 \text{ cbm}$$

Aufgestellt:

BO-Wattenscheid, den 26.6.1975

Der Bauherr:

