

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.

09.10.2023

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 K 007/23



Objekt: **340 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 2 Wohn- und Geschäftshäusern und Garagen bebauten Grundstück in **45145 Essen, Paul-Goerens-Str. 24, 26**, Gemarkung Frohnhausen, Flur 35, Flurstück 352
verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 3** des Aufteilungsplanes, Ladenlokal, gelegen im Haus 24, EG rechts sowie 1 Kellerraum und WC gemäß Aufteilungsplan, Teileigentumsgrundbuch von Frohnhausen Blatt 4726

Verkehrswert: **28.000,00 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	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	15
2.1 Fotoreportage	16
2.2 Ausführung und Ausstattung	20
2.3 Massen und Flächen	30
3. Verkehrswertermittlung	31
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2. Bodenwertermittlung	34
3.2.1 Bodenrichtwert	34
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 352	35
3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums	37
3.3 Ertragswertermittlung	38
3.3.1 Ertragswert	43
3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 3	46
3.4 Sachwertermittlung	47
3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 3	50
3.5 Verkehrswert	52
3.5.1 Verkehrswert Teileigentum Nr. 3	52

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 27.07.2023, Geschäftsnr. Geschäftsnummer: 185 K 007/ 23:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentums

Grundbuchbezeichnung:

Teileigentumsgrundbuch von Frohnhausen Blatt 4726

BV lfd. Nr. 1: 340 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Frohnhausen, Flur 35, Flurstück 352, Gebäude- und Freifläche, Paul-Goerens-Str. 24/26, Größe: 11,98 a, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 3 des Aufteilungsplanes

Eigentümer: xxx,

soll über den Wert (Verkehrswert) ein 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 vom 12.09.2019 aus GA 183 K 025/19.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten aus GA 183 K 025/19.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 10.09.2019 aus GA 183 K 025/19.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.09.2019 aus GA 183 K 025/19.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Frohnhausen, Blatt 4726 vom 07.06.2023.
 - 1.7 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
 - 1.8 Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 450-1994 vom 26.09.1994 mit zugehörigen Aufteilungsplänen, 1. Änderung der Teilungserklärung, Urkundenrolle 523-1994 vom 28.10.1994, sowie 2. Änderung der Teilungserklärung, Urkundenrolle 25-1995 vom 10.01.1995.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
 - 1.10 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.11 Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.

2. Eigentümer: xxx.
3. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG: xxx
Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
Angaben zum Gebäude und zur Erhaltungsrücklage.
4. Durchgeführter Ortstermin:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 26.09.2023:
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. die Außenanlagen und Fassaden der Gebäude sowie Keller, Treppenhaus und Spitzboden im Haus 24 besichtigt werden. **Das zu bewertende Ladenlokal, Sondereigentum Nr. 3, konnte am Termin nicht von innen besichtigt werden. Das Objekt wird gemäß den greifbaren Unterlagen und nach dem äußeren Anschein bewertet.**
5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 26.09.2023 festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit 3 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 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-Frohnhausen.

Frohnhausen ist ein Stadtteil im Westen der Stadt Essen, daran grenzen im Norden Altendorf, im Osten das Westviertel und Holsterhausen, im Süden die Margarethenhöhe und Fulerum und im Westen Mül-

heim an der Ruhr und Schönebeck. Durch die Firma Krupp wurde aus dem ländlichen Frohnhausen ein dichtbesiedeltes Wohnquartier samt nötiger Infrastruktur. Noch heute wohnen mehr als 5 Prozent aller Essener Bürger in dem einwohnerstärksten Stadtteil der Stadt. Es besteht aus vielen ehemaligen Werksiedlungen, wie beispielsweise dem Luisenhof, der Siedlung Bärendelle, der Siedlung Breilsort oder der späten Siedlung Pottgießerhof. Innerhalb der Wohngebiete gibt es noch heute mehrere angelegte Parks, wie den Riehlpark, den Westpark, den Gervinus- oder den Alfredspark. Am Marktplatz, in der Berliner Straße und um den Gervinusplatz, gibt es umfangreichen Einzelhandel, diverse Banken und eine große Postfiliale.

Zu Frohnhausen gehören der S-Bahn-Haltepunkt Essen-Frohnhausen und der Bahnhof Essen-West. Dort halten die S-Bahnlinien S1, S3 und S9. Die Straßenbahnen der Linien 106 und 109, sowie die Buslinien 138 (nach Mülheim), 145, 147, 160, 161 und 196 sowie die Nachtexpress-Züge NE10 und NE14 sind mit Frohnhausen verbunden.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Ca. 5,3 km bis zum Hauptbahnhof.

Ca. 4,5 km bis zum Essener-Stadtzentrum.

Ca. 900 m bis zur A40, Anschlussstelle Essen-Frohnhausen.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Lageklasse 3 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 1,00).

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der *Frohnhauser Straße*.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist vergleichsweise als Wohngebiet geprägt.

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

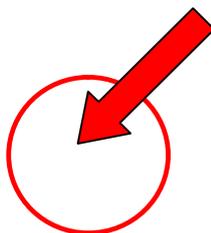
Das zu bewertende Grundstück ist mit zwei aneinander gebauten Wohn- und Geschäftshäusern sowie Garagen bebaut. Die *Paul-Goerens-Straße* ist in dem Bereich des zu bewertenden Objekts mit viergeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Ge-

schäftshäusern mit ausgebauten Dachgeschossen in geschlossener Bauweise bebaut. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Lärmschutzwand zur A40.

Immissionen:

Bei der *Paul-Goerens-Straße* handelt es sich um eine Anliegerstraße, die parallel zur Autobahn A40 verläuft, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Gemäß der Umgebungslärmkarte NRW 2017 liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel circa 65 - 70 dB(A) für den Straßenlärm. Hiervon ist jedoch nur die Straßenfassade betroffen. Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:

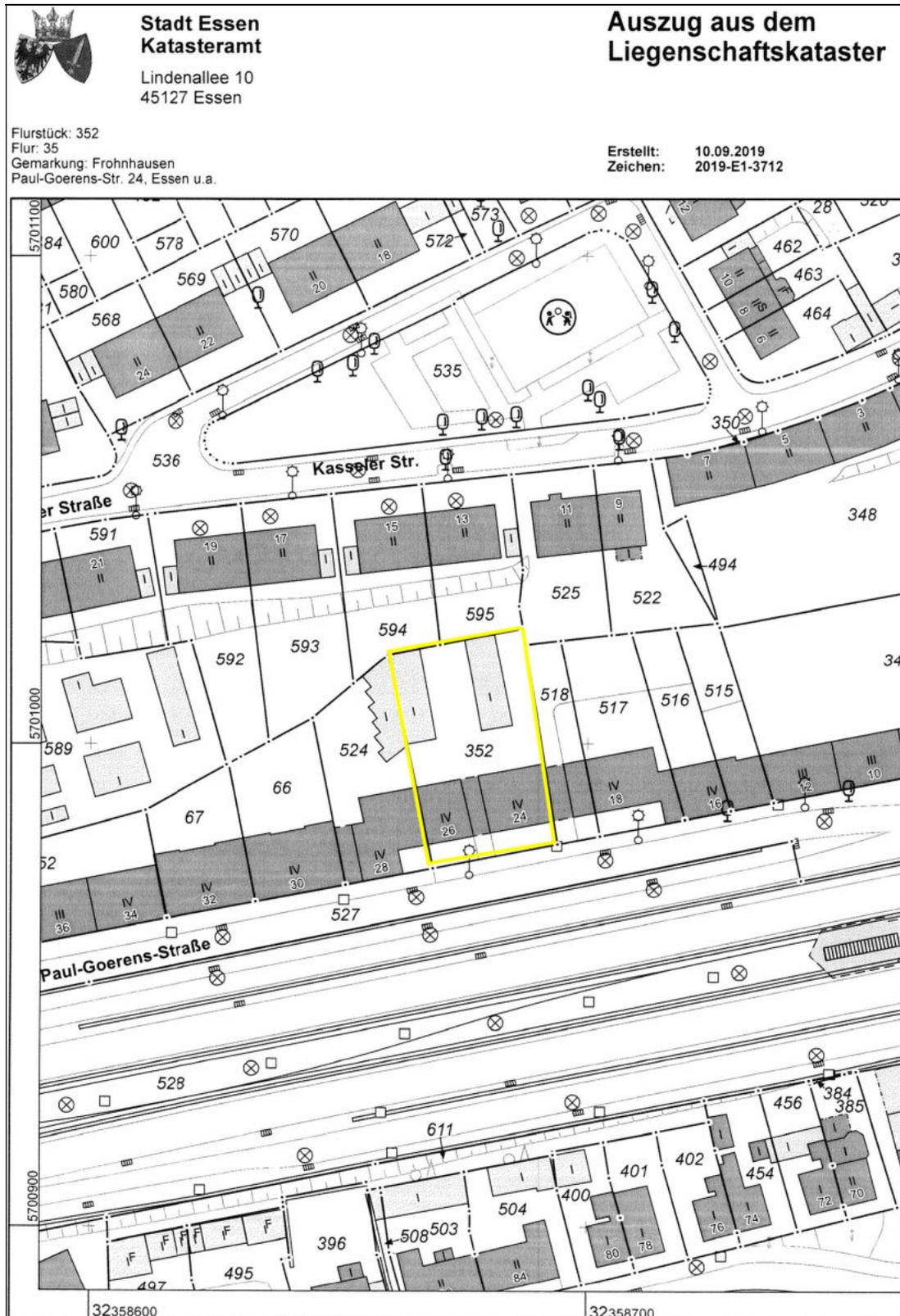


Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Frohnhausen eingefügt.



1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 352 eingefügt:



Flurstück 352:

Straßenfront: Ca. 25,50 m zur *Paul-Goerens-Straße*.

Mittlere Breite: Ca. 26,60 m.

Mittlere Tiefe: Ca. 45,0 m.

Grundstücksgröße: 1.198 m², gesamtes Grundstück.

Topografie: Eben.

Grundstückszuschnitt: Annähernd rechteckig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart: *Paul-Goerens-Straße*: Öffentliche Straße, Einbahnstraße.

Straßenausbau: *Paul-Goerens-Straße*: Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn, Gehweg auf der Seite mit dem zu bewertenden Objekt. Parkmöglichkeiten in Parkstreifen und auf der Straße.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die Anliegerfronten zur Paul-Goerens-Str. 24, 26 sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor.
Das schließt keine weiteren in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um zwei aneinander gebaute Wohn- und Geschäftshäuser innerhalb einer geschlossenen Reihe. Die Bebauung wurde vom öffentlichen Verkehrsraum zurückversetzt errichtet, die Fläche davor wurde nicht eingefriedet

und vereinzelt mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die jeweils zu beiden Seiten angrenzenden Gebäude wurden auf gleicher Höhe errichtet. Im rückwärtigen Garagenhof wurde die linke der beiden Garagenzeilen an der linken (südwestlichen) und rückwärtigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze errichtet. Die zweite Garagenzeile schließt nur mit der Giebelseite an das hintere (nordwestliche) Grundstück an. Links (südwestlich) und rechts (nordöstlich) erfolgt die Einfriedung durch einen Maschen-, bzw. Stahlzaun. Zur rückwärtigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze wurde eine ca. 2 m hohe verputzte Mauer errichtet.

Anmerkung:

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuches von Frohnhausen Blatt 4726:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Frohnhausen				Blatt 4726 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	m ²
1	2	a	b	c/d	e	4			
1		340	/10.000	Miteigentumsanteil	an dem Grundstück				
		Frohnhausen	35	352	Gebäude- und Freifläche Paul-Goerens-Str. 24/26		11	98	
verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 3 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte - Frohnhausen Blatt 4724 bis Blatt 4758 - dieses Blatt ausgenommen beschränkt.									
Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 26. September 1994/28. Oktober 1994/10. Januar 1995 Bezug genommen. Eingetragen am 28. Januar 1995.									

In **Abteilung II** des Grundbuches von Frohnhausen Blatt 4726 besteht, abgesehen von dem Zwangsversteigerungsvermerk, keine Eintragung.

- Anmerkung:
Abteilung III: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Für das Flurstück 352 mit insgesamt 16 Wohnungseigentumen und 19 Teileigentumen (3 Ladenlokale und 16 Garagen) wurden laut Teilungserklärung keine besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt.

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 Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Humboldt“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Humboldt“ ist die E.ON SE Mining Management, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die MAN SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobiliengesellschaft GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.
- Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung:
„Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und zuständigem Bergwerksunternehmer oder -eigentümer zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die o. g. Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die jeweilige

Bergwerkseigentümersin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus Ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümersin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

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

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 27.08.1961 in Kraft getretenen Durchführungsplan 176: „Ruhrschnellweg, Teilstück: Stadtgrenze Mülheimer – Papestr., II. Ergänzung u. Änderung zu Nr. 127 (u Nr. 136)“.

Der Durchführungsplan trifft für dieses Grundstück lediglich Festsetzungen im Hinblick auf die Nutzungsart und Baulinien.

Aufgrund der geringen Festsetzungen handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich deshalb nach § 34 BauGB.

Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und

die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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 der Gebäude:

2 viergeschossige **Wohn- und Geschäftshäuser** mit ausgebauten Dachgeschossen. Massivbauweise mit Satteldach. Voll unterkellert. Zweispänner.

Insgesamt **16 Wohneigentume** und **19 Teileigentume** (3 Ladenlokale und 16 Garagen).

Das zu bewertende Teileigentum Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss rechts des Hauses Nr. 24. Ein Ladenlokal zuzüglich 1 Lagerraum und WC im Keller, welche über eine interne Treppe erreicht werden.

Baujahr:

1963.

Bauschein Nr. 65-2-80249/56 vom 29.06.1957 zur **Errichtung eines Garagenhofes.**

Rohbauabnahme am 07.08.1957.

Gebrauchsabnahme am 02.12.1957.

Bauschein Nr. 63-2-80582/61 vom 08.03.1962 zum **Bau von 2 viergeschossigen Mehrfamilienhäusern** mit einer Durchfahrt, 3 Ladenlokale und 6 Garagen.

Rohbauabnahme am 10.04.1963.

Gebrauchsabnahme am 03.12.1963.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung Paul-Goerens-Str. 24, 26 in Essen-Frohnhausen. Es handelt sich um 2 aneinander gebaute Wohn- und Geschäftshäuser, erbaut 1963 innerhalb einer geschlossenen Bebauung. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, zwischen den Fenstern mit Riemchen verkleidet. Die Außenseiten sind stark verfleckt und neu zu streichen. Das zu bewertende Sondereigentum (Laden) Nr. 3 liegt im EG rechts.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die Gebäudedurchfahrt, über welche man auf den rückwärtigen Grundstücksbereich gelangt. Nach vorne ist die Durchfahrt über ein Stahltor und eine Stahltür verschließbar. Linkerhand befindet sich eine Tür innerhalb des Durchgangs zum Treppenhaus von Haus 26.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick vom Hof auf die Rückfassaden, welche mit Putz und Anstrich versehen wurden. Zwei Hauseingänge führen in die Treppenhäuser, links Haus 24, rechts Haus 26. Das eine hat ein Glasbausteinband zur Belichtung. Unterhalb der Fenster des anderen Treppenhauses sind Kunststoffpaneele angebracht. Mittig sieht man die Hausdurchfahrt. An der linken Seite sind die Hausgaragen zu erkennen.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick von oben auf den rückwärtigen Grundstücksbereich mit zwei Garagengebäuden. Der Hofbereich wurde asphaltiert und zeigt Rissbildungen. Jedes Garagengebäude umfasst 6 Garagen als Sondereigentume. Zu beiden Seiten wurde das Grundstück mit Maschendrahtzäunen eingefriedet, hinten mit einer Mauer, welche erhebliche Abplatzungen zeigt.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick auf die Rückseite des rechten Garagengebäudes. Die Gebäude wurden verputzt und gestrichen und mit leicht geneigten Pultdächern ausgestattet. Hier wurde Unrat abgestellt, der zu entsorgen ist.



Bild 06
Sondereigentum Nr. 3

Blick auf das zu bewertende Ladenlokal, Sondereigentum Nr. 3, welches sich an der rechten Seite des Gebäudes Paul-Goerens-Str. 24 befindet. Die Eingangstür und die Fensterelemente sind einfach verglaste Scheiben in Stahlrahmen. Die Tür ist eingerückt. Am linken Bildrand ist der innenliegende Eingang zu den Wohnungen erkennbar.

**Bild 07*****Sondereigentum Nr. 3***

Blick in das Ladenlokal durch die Scheibe. Ausstattung mit Keramikplattenbelag, Wände mit Putz, Tapete und farbigem Anstrich. Zum Teil wurden die Steckdosen herausgerissen. An der hinteren Wand führt eine Treppe ins Kellergeschoss. Dort befinden sich ein Lagerraum und ein WC mit Vorraum. Die Absturzsicherung der Treppe ist ein Stahlgeländer. Das Ladenlokal steht leer.

**Bild 08*****Sondereigentum Nr. 3***

Blick auf den seitlichen Fensterbereich des Ladenlokals zum zurückversetzten Hauseingang. Das zu bewertende Ladenlokal SE Nr. 3 konnte am Termin nicht begangen werden. Folglich können keine genauen Aussagen über Ausstattung und Zustand, insbesondere des zugehörigen Kellerbereichs, gemacht werden.

**Bild 09*****Haus 24***

Blick auf den Hauseingangsbereich mit Riemchenverkleidung an den Wänden und Kunststeinplattenbelag auf dem Boden. Die Haustür ist eine alte Stahltür mit Einfachverglasung.

**Bild 10*****Haus 24, Treppenhaus***

Blick in den baujahrestypischen Treppenhausbereich im EG. Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf. Wände mit Putz und Anstrich. Im Hintergrund ist der rückwärtige Hauseingang zu erkennen.

**Bild 11*****Haus 24, Treppenhaus***

Blick in den Keller, der sich in einem ungepflegten Zustand zeigt. Die hier abgestellten Gegenstände und der Unrat sind zu entsorgen.

**Bild 12*****Haus 24, Treppenhaus***

Blick auf eines der Zwischenpodeste im Treppenhaus. Laut Prägung im Rahmen, wurden die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung im Jahr 2009 eingebaut. Rechts neben dem Fenster zeigen sich Farbabplatzungen an der Wand. Das Treppenhaus befindet sich in einem ungepflegten Zustand.

**Bild 13*****Haus 24, Dachgeschoss***

Blick in den gemeinschaftlichen Wasorraum mit Waschmaschinenanschlüssen. Boden mit Keramikplatten und Bodenablauf, Wände mit Anstrich. In der Gaube ein altes Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Des Weiteren ist hier ein Heizkörper vorhanden.

**Bild 14*****Haus 24, Spitzboden***

Blick in den nicht ausgebauten Spitzboden, der über eine Holzterrasse erreicht und als Trockenraum genutzt wird. Boden mit Holzbretterbelag. Dacheindeckung mit Zementdachpfannen, ohne Unterspannbahn und ohne Wärmedämmung. Die Belichtung erfolgt über Dachlufenfenster.

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 Schiefereien durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Räumliche Aufteilung: Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan, entnommen. Am Ortstermin wurden die gemeinschaftlichen Anlagen von Haus 24, bzw. das Treppenhaus, der Keller und der Spitzboden sowie die Außenanlagen besichtigt.

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 3, das Ladenlokal, konnte am Termin nicht besichtigt werden. Es konnte lediglich der Raum im Erdgeschoss durch die Fensterfront eingesehen werden. Über Ausstattung und Zustand, insbesondere der Räumlichkeiten im Kellergeschoss, können somit keine verbindlichen Aussagen gemacht werden.

Anmerkung: Positionsbeschreibungen orientieren sich am Blick von der Straße aus.

Paul-Goerens-Str. 24

Kellergeschoss: Treppenhaus, Flure, Mieterkeller, Kellerraum.

SE Nr. 2: Lagerraum mit offenem Treppenaufgang zum EG sowie WC mit Vorraum.

SE Nr. 3: Lagerraum mit Treppenaufgang zum EG sowie WC mit Vorraum.

Erdgeschoss: Hauseingang Treppenhaus und Hinterausgang.

SE Nr. 20 – Nr. 23: Vier rückwärtige Garagen, befahrbar über den Hof.

SE Nr. 2: Ladenlokal mit offenem Treppenabgang zum KG.

SE Nr. 3: Ladenlokal mit offenem Treppenabgang zum KG.

- 1. Obergeschoss:** Treppenhaus.
Links: **WE Nr. 6**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
Rechts: **WE Nr. 7**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
- 2. Obergeschoss:** Treppenhaus.
Links: **WE Nr. 10**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
Rechts: **WE Nr. 11**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
- 3. Obergeschoss:** Treppenhaus.
Links: **WE Nr. 14**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
Rechts: **WE Nr. 15**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
- Dachgeschoss:** Treppenhaus, zusätzlicher Flur mit Treppenaufgang zum Spitzboden und Zugang zur Waschküche.
Links: **WE Nr. 18**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
Rechts: **WE Nr. 19**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
- Spitzboden:** Nicht ausgebauter Bereich als Trockenboden mit Abstellräumen.
- Paul-Goerens-Str. 26**
- Kellergeschoss:** Treppenhaus, Flure, Mieterkeller, Heizungskeller, Öltankkeller.
SE Nr. 1: Lagerraum mit Treppenaufgang zum EG sowie WC mit Vorraum.
- Erdgeschoss:** Hauseingang, Treppenhaus und Gebäudedurchfahrt mit Zugang zum Treppenhaus und Müllraum.
SE Nr. 2: Ladenlokal mit offenem Treppenabgang zum KG sowie Personalraum.
- 1. Obergeschoss:** Treppenhaus.
Links: **WE Nr. 4**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
Rechts: **WE Nr. 5**, eine 3-Zimmer-Wohnung.
- 2. Obergeschoss:** Treppenhaus.
Links: **WE Nr. 8**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
Rechts: **WE Nr. 9**, eine 3-Zimmer-Wohnung.

- 3. Obergeschoss:** Treppenhaus.
Links: **WE Nr. 12**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
Rechts: **WE Nr. 13**, eine 3-Zimmer-Wohnung.
- Dachgeschoss:** Treppenhaus, zusätzlicher Flur mit Treppenaufgang zum Spitzboden und Zugang zur Waschküche.
Links: **WE Nr. 16**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
Rechts: **WE Nr. 17**, eine 2-Zimmer-Wohnung.
- Spitzboden:** Nicht ausgebauter Bereich als Trockenboden mit Abstellräumen.
- Anmerkung: Die nachfolgende Beschreibung der Ausstattung bezieht sich überwiegend auf das besichtigte Haus 24. Da die Gebäude zusammen und baugleich erstellt wurden, wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung von Haus 26 überwiegend der von Haus 24 entspricht.
- Rohbau:**
- Umfassungswände: Mauerwerk. Straßenfassaden mit Riemchenverkleidung im Erdgeschoss und zwischen den Fenstern in den Obergeschossen. Sonst Strukturputz mit Anstrich. Hausdurchfahrt mit Strukturputz und Anstrich. Rückfassaden mit Strukturputz und Anstrich. Treppenhaus von Haus 26 unterhalb der Fenster mit Kunststoffpaneelen. Treppenhaus Haus 24 mit Glasbausteinfenstern.
- Innenwände: Mauerwerk.
- Geschossdecken: Stahlbetondecken.
- Dach:**
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.
- Dachform: Satteldach mit Dachgauben. Dachgauben seitlich mit Schieferplattenverkleidung.
- Dachdeckung: Zementdachpfannen.
- Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau (überwiegend Haus 24):

- Treppen: *Treppenhaus:* Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Absturzsicherung aus Stahlstäben mit Mipolam-Handlauf.
Einläufige Holztreppe in den Spitzboden.
- Fußböden: *KG:* Estrich, soweit ersichtlich.
Eingang und Treppenhaus: Kunststeinplattenbelag.
DG: Waschraum im Dachgeschoss mit Keramikplattenbelag.
Spitzboden: Holzbretterbelag.
- Wände: *KG:* Mauerwerk mit Anstrich, teilweise verputzt.
Treppenhaus: Putz und Anstrich.
- Decken: *KG:* Stahlbetondecke mit Anstrich.
Treppenhaus: Putz und Anstrich.
- Fenster: *KG:* Kellerfenster in Lichtschächten. Rückfassade:
Treppenhaus Haus 26: Glasbausteinfenster mit Lüftungssteinen im EG und vertikales Glasbaustein-Fensterband mit Lüftungssteinen.
Treppenhaus Haus 24: Glasbausteinfenster mit Lüftungssteinen im EG und vertikales Fensterband mit Kunststoff-Fenstern und Kunststoffpaneelen.
Dachflächenfenster.
Spitzboden mit Dachlukenfenstern.
- Türen/Tore: *Stahl*tor zur Gebäudedurchfahrt.
Hauseingang Haus 24: Vorne Stahltür mit Einfachverglasung, Klingelanlage mit 8 Klingeln. Rückwärtiger Hauseingang mit seitlichem Glasbausteinfenster.
Hauseingang 26: Eingangstür zum Treppenhaus in der Hausdurchfahrt. Rückwärtiger Hauseingang mit seitlichem Glasbausteinfenster.
Garagen: 4 Stahlschwingtore.
KG: Mieterkeller mit Brettverschlagstüren.

Haustechnische Anlagen:

- Elektroinstallation: Einfache Ausführung.
- Heizung: Gaszentralheizung.

- Besondere Bauteile:**
- 20 Kellerlichtschächte.
 - 8 Dachgauben.
 - Hausdurchfahrt.
 - Eingerückter Hauseingang.
 - Podeste zu den Hauseingängen an der Rückseite.

Barrierefreiheit: Der Zugang zu den Gebäuden und den Wohnungen ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Baulicher Zustand allgemein:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um zwei aneinander gebaute Wohn- und Geschäftshäuser, erbaut im Jahr 1963. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 16 Eigentumswohnungen. Im Treppenhaus wurden im Jahr 2009 neue Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung eingebaut. Das zu bewertende Objekt befindet sich überwiegend im Altzustand und ist in einem renovierungsbedürftigen Eindruck.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Außenfassaden, sowohl zur Straße, als auch zur Rückseite, sind stark verschmutzt. Dunkle Laufspuren sind, insbesondere im Bereich unterhalb der Fenster, von herablaufendem Regenwasser entstanden. Auch die Riemchenverkleidung zwischen den Fenstern ist fleckig. Im unteren Bereich der Rückfassaden zeigen sich Risse und Beschädigungen. Die gesamten Fassaden sind zu überarbeiten und neu zu streichen.
- Sowohl die vorderen als auch die rückseitigen Hauseingangstüren sind alt und erneuerungsbedürftig, die Glasscheiben bestehen aus Einfachglas. Seitliche Glasbausteinelemente sowie das Band aus Glasbausteinen des linken Treppenhauses sind stark verdreckt, vereinzelte Glasbausteine kaputt.
- Die Rinnen machen einen älteren Eindruck.
- Im Dach fehlen Unterspannbahn und Wärmedämmung.
- Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung in den Dachgauben sind alt.
- Die gemeinschaftlichen Bereiche machen einen sehr ungepflegten Eindruck. Der Keller ist verdreckt und vermüllt. Im Treppenhaus zeigen sich Farbabplatzungen an den Wänden und Putzausbrüche. Das komplette Treppenhaus ist zu renovieren.
- Im Hinterhof wurden ebenfalls Unrat und Gegenstände gelagert. Diese sind zu entsorgen.

Gemäß Energieeinsparverordnung 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. Der Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 183,8 kWh/m²a aus.

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

Nach Aussage der Hausverwaltung sind keine Sonderumlagen beschlossen worden und es bestehen derzeit keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Eine nennenswerte Erhaltungsrücklage ist nicht vorhanden, so dass zunächst angespart werden müsste, um die Mängel und Schäden zu beseitigen.

Als Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln in Höhe von **ca. 50.000 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert), wert-, nicht kostenorientiert.

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).

Ermittlung der anteiligen Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Mängeln am Gemeinschaftseigentum

Der Anteil für das Sondereigentum berechnet sich nach dem Aufteilungsschlüssel gemäß Teilungserklärung.

SE Nr. 3: $50.000 \text{ €} \times 340 / 10.000 = 1.700,00 \text{ €}$

rd. 1.700,00 €

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 3

Die Innenräume des zu bewertenden Sondereigentums konnten am Termin nicht besichtigt werden. Es konnte lediglich ein Eindruck in den Raum im EG von außen erfolgen. Somit können nur sehr bedingte Aussagen über Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Bei dem Sondereigentum Nr. 3 handelt es sich um ein Ladenlokal im Erdgeschoss mit einem Lagerraum und WC mit Vorraum im Kellergeschoss. Das SE Nr. 3 liegt an der rechten Gebäudeseite im Haus 24 und wird von vorne begangen. Im Kellergeschoss gibt es einen Zugang zum Kellerflur.

Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Ladenlokal mit insgesamt rd. 46 m ² Nutzfläche. Im EG ein Raum von ca. 24 m ² mit offenem Zugang über eine Treppe in das Kellergeschoss. Im KG laut Planunterlagen ein Lagerraum, Flur mit Treppenaufgang, WC von insgesamt rd. 22 m ² .
Fußböden:	<i>EG</i> : Keramikplattenbelag. <i>KG</i> : Unbekannt.
Wände:	<i>EG</i> : Putz, Tapete mit Anstrich. <i>KG</i> : Unbekannt.
Decken:	Unbekannt.
Fenster/Tür:	<i>EG</i> : Stahlrahmen mit Einfachverglasung.
Heizung:	Gaszentralheizung.
Elektroinstallation:	Unbekannt.
Besondere Einrichtungen:	Unbekannt.
Vermietungszustand:	Leer stehend.
Baulicher Zustand:	Da die Räume des zu bewertenden Sondereigentums im KG nicht besichtigt werden konnten, können keine Angaben zu Ausstattung und Zustand gemacht werden. Beim Betrachten durch das Fenster macht der Raum im Erdgeschoss einen renovierungsbedürftigen Eindruck. Kabel hängen lose herum, Steckdosen fehlen teilweise. Ein Sicherheitsabschlag für eventuelle Schäden und Mängel im Innenbereich KG wird nicht vorgenommen.

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).

Als Gesamtwertminderung für die vom Zugangsbereich aus sichtbaren notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen am Sondereigentum wird eine Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln in Höhe **ca. 7.000,00 €** 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.

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.

Garagengebäude:

Im rückwärtigen Hofbereich wurden zwei parallel orientierte Garagengebäude in Massivbauweise mit leicht geneigten Pultdächern errichtet. Die Außenfassaden wurden verputzt und gestrichen, die Dächer mit bituminösen Bahnen eingedeckt. Die Rinnen sind aus Zink, Fallrohre aus Kunststoff. Die Garagen verfügen über Stahlschwingtore. Jedes Gebäude umfasst 6 Einzelgaragen, welche mit der Teilungserklärung als Sondereigentume Nr. 24 bis Nr. 35 ausgewiesen wurden.

Außenanlagen:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurden zwei gemischt genutzte Gebäude innerhalb einer geschlossenen Bebauung erstellt. Die Straßenfassaden liegen etwas zurückversetzt zum öffentlichen Gehweg. Der vordere Grundstücksbereich wurde nicht eingefriedet und ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Seitlich gibt es Beete mit aufstehenden Bäumen und Sträuchern. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt zum einen von den

Straßenfassaden her, bzw. für Haus 26 über die Gebäudedurchfahrt, zum anderen über die Rückfassaden. Die Ladenlokale werden von vorne begangen.

Den rückwärtigen Grundstücksbereich erreicht man über die Gebäudedurchfahrt. Die Durchfahrt wird nach vorne hin mit einem Stahltor verschlossen. Der Boden der Durchfahrt ist betoniert. Der hintere Hofbereich ist asphaltiert und mit Bodenabläufen versehen. Die Asphaltdecke zeigt Rissbildung und Fehlstellen, in einigen Bereichen hat sich der Boden gesenkt.

Nach hinten erstrecken sich zwei massive Garagengebäude mit jeweils 6 Garagen. Die Gebäude grenzen mit den hinteren Wänden an das hintere Nachbargrundstück (nordwestlich). Das linke (südwestliche) Garagengebäude grenzt zusätzlich an den linken Nachbarn. Hinter dem rechten Gebäude erstreckt sich noch ein unbebauter Streifen zum rechten (nordöstlichen) Nachbargrundstück.

Die Einfriedung wurde teilweise mit Maschendrahtzäunen vorgenommen. Diese sind zum Teil kaputt oder fehlen. An der hinteren (nordwestlichen) Grundstücksgrenze befindet sich eine Mauer ohne Abdeckung, welche erhebliche Putz- und Farbabplatzungen zeigt.

Hinter dem rechten Garagengebäude liegt Müll, der entsorgt werden muss.

Wert der gemeinschaftlichen Außenanlagen, Zeitwert insgesamt: **Ca. 30.000 €**.

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. 3: $30.000 \text{ €} \times 340 / 10.000 = 1.020,00 \text{ €}$

rd. 1.000,00 €

Restnutzungsdauer:

Abschätzung der verlängerten Restnutzungsdauer aufgrund durchgeführter Modernisierungen und fiktiv durchgeführter Instandsetzungen gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:

Tatsächliches Baujahr:	1963
Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB Essen:	80 Jahre
Restnutzungsdauer bei fiktiver Beseitigung des Instandhaltungsstaus:	32 Jahre

2.3 Massen und Flächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden den von der Stadt Essen zur Verfügung gestellten Bauakten entnommen und auf Plausibilität überprüft. Es handelt sich um ca. Maße, da die Räumlichkeiten nicht vollständig bemaßt waren.

Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFlV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

SE Nr. 3	Ladenlokal	3,87	(5,01 m x 5,40 m) / 2 =	20,14 m ²	25,14 m ²	
			(4,33 m x 1,84 m) =	7,97 m ²		
			(-2,70 m x 1,10 m) =	-2,97 m ²		
						<hr/>
	abzgl. 3 % Putz		0,97 x 25,14 m =		25,14 m ²	
					24,39 m ²	rd. 24,00 m²
	KG Lager	3,35	x (4,53 m + 4,74 m) / 2 =	15,52 m ²	22,76 m ²	
	KG Flur		(3,02 m x 1,30 m) =	3,92 m ²		
	KG Bad		(1,40 m x 2,37 m) =	3,32 m ²		
					<hr/>	
	abzgl. 3 % Putz		0,97 x 22,76 m =		22,76 m ²	
					22,07 m ²	rd. 22,00 m²
					Gesamt	rd. 46,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

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 €/m² 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.

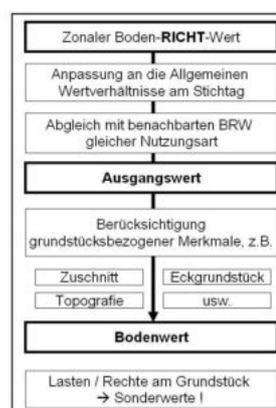
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende 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 17459 Essen-Frohnhausen, Paul-Goerens-Straße 24/26, zum Stichtag 01.01.2023:

370,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – V
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 352

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 340 bis 420 €/m². Das zu bewertende Grundstück liegt direkt an der Autobahn und ist dadurch mehr belastenden Einflüssen ausgesetzt, als die Grundstücke im mittleren oder nördlichen Bereich der Zone. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **350,00 €/m²** 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. 4,5 %/Jahr.

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

$350 \text{ €/m}^2 * 1,03 = 360,50 \text{ €/m}^2$,

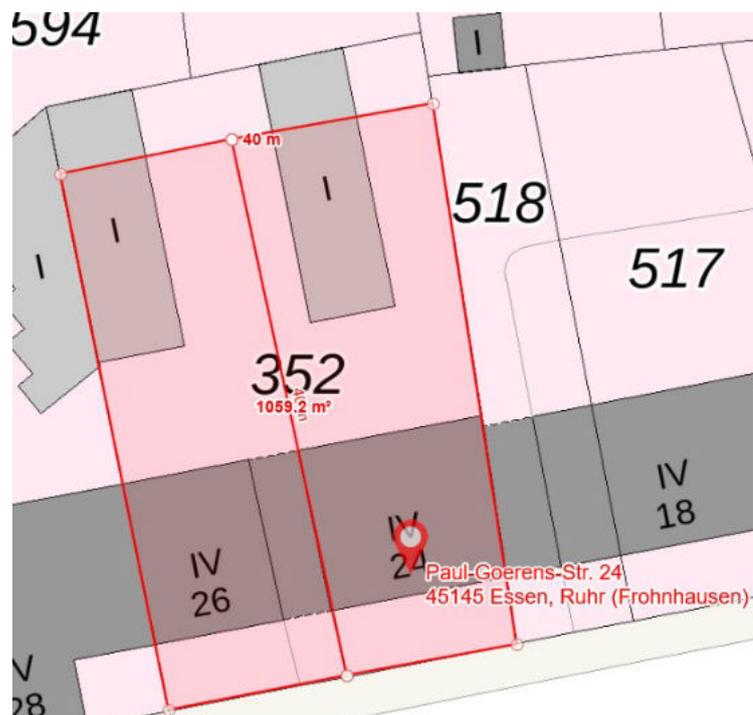
rd. 360,00 €/m²

Aufteilung in Teilflächen

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

Teilfläche 1 bis 40m Tiefe

Die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m wurde mit ca. 1.060 m² ermittelt. Überschlägige Ermittlung der Fläche gem. Tim Online NRW:

**Teilfläche 2: Hintere Grundstücksfläche jenseits der 40 m**

Die Restfläche des Grundstücks wurde wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße	1.198 m ²
Teilfläche 1	- 1.060 m ²
Teilfläche 2	138 m ²

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 6 und 61 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median mit 17 % des umgebenden Baulandwertes angegeben wird bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 240 m². Es handelt sich dabei um die so genannten hausnahen Gartenflächen. Da es sich um Garagenflächen handelt, liegt der ortsübliche Wert bei ca. 50 % des Wohnbaulandwertes:

$$0,5 * 360 \text{ €/m}^2 = 180 \text{ €/m}^2$$

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:

Teilfläche 1: $1.060 \text{ m}^2 * 360 \text{ €/m}^2 =$	381.600,00 €
Teilfläche 2: $138 \text{ m}^2 * 180 \text{ €/m}^2 =$	<u>24.840,00 €</u>
	406.440,00 €

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 406.000,00 €**

3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen.

Ob die gem. Teilungserklärungen festgelegten Miteigentumsanteile der anteiligen Wertigkeit am Gesamtobjekt entsprechen, konnte nicht geprüft werden, da die den Miteigentumsanteilen zugehörigen Wohn- und Nutzflächen fehlten. Der Bodenwertanteil wird deshalb nach den vereinbarten Miteigentumsanteilen gemäß Grundbuch ermittelt.

Bodenwertanteil für das Teileigentum Nr. 3:

anteilig: $\frac{340 \times 406.000}{10.000} = 13.804,00 \text{ €}$ **rd. 13.800,00 €**

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 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	Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.
Terrassen	Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.
Gesamtnutzungsdauer	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

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

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 Teileigentume wurden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mit **4,00 %** für das Teileigentum ermittelt.

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 80 Jahren mit **32 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 Teileigentum Nr. 3 ist gemäß Teilungserklärung als Ladenlokal zu nutzen, was in der Vergangenheit geschehen ist. Aufgrund seiner soweit sichtbaren Ausstattung ist es gut dafür geeignet. Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, ist die Ausstattung der dazugehörigen Kellerräume nicht bekannt. Laut Aussage eines der Miteigentümer ist das Bad im Keller ca. 10 Jahre alt. Im Lagerraum ist Teppich verlegt, die Wände mit Anstrich versehen. Die Beläge müssen jedoch erneuert werden.

Da es sich um eine schlechte Lage für Läden handelt (geringe Passantenfrequenz, kein direkter Anschluss an Einkaufsgebiet, etc.) ist eine Nachfolgenutzung als Büroräume sehr wahrscheinlich. Es können auch nur Mieten in diesem Bereich nachhaltig erzielt werden.

Das zu bewertende **Sondereigentum Nr. 3** ist leer stehend.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Büro- und Ausstellungsflächen

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. Fa. Cubion, Büromarkt Ruhrgebiet 2022/23 für Essen:**AUSBLICK**

Für 2023 ist in Essen ein weiterhin stabiler Büromarkt zu erwarten, mit einer Vermietungsleistung im Bereich des Vorjahres. Die Nachfrage zum Jahresstart ist zufriedenstellend. Die Durchschnittsmiete könnte im Jahresverlauf sinken, da im Bestand auch günstiger bepreiste Flächen vermietet werden und relativ wenig neu gebaut wird. Die Entwicklung der realisierten Spitzenmiete ist davon abhängig, ob 2023 veritable Mietverträge in den Top-Neubauprojekten zustande kommen. Ist das der Fall, so wird auch die Spitzenmiete neue Höchststände erreichen. Die Leerstandsquote sollte ihren Höchststand überwunden haben und müsste entsprechend im Jahresverlauf leicht sinken.

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

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

Mietspiegel IVD 2023 für Essen:

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

Gewerbemietpiegel immopromeo 2023 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.) für Essen:

Einfache Bürolagen	5,00 – 6,50 €/m ²
Mittlere Bürolagen	6,00 – 9,00 €/m ²
Bevorzugte Bürolagen	7,00 – 14,00 €/m ²

Aufgrund der vor beschriebenen Merkmale wird die durchschnittlich nachhaltig erzielbare Miete mit **6,50 €/ m²** geschätzt.

Die Lagerfläche im Keller kann nur sehr eingeschränkt genutzt werden. Hier ist nur ein sehr geringer Mietzins erzielbar, der mit **3,00 €/ m²** geschätzt wird.

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Die Flächen sind nicht vermietet, Erträge werden nicht erzielt. Für die Ertragswertrechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.

3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 3**Ortsübliche Nettokaltmiete**

Büronutzung	24 m ²	6,50 €/m ²	156,00 €/Monat	1.872,00 €/Jahr
Lager / WC	22 m ²	3,00 €/m ²	66,00 €/Monat	792,00 €/Jahr

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **2.664,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten: (gemäß GMB Essen):	- 373,00 €
Instandhaltungsaufwendungen: (12,20 €/m ² EG-Fläche und 6,10 €/m ² KG-Fläche)	- 427,00 €
Mietausfallwagnis: (4,0 % gemäß GMB Essen):	- <u>106,56 €</u>
	- 906,56 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - rd. 910,00 €

Jährlicher Reinertrag 1.754,00 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil 4,0 % x 13.800 €	- <u>552,00 €</u>
---	-------------------

Ertrag des Wohnungseigentums 1.202,00 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

* Vervielfältiger * 17,874

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer und 4,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 21.484,55 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 13.800,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 35.284,55 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum,
(siehe Ausführungen auf Seite 25-26) - ca. 1.700,00 €

Instandhaltungsstau am Sondereigentum - ca. 7.000,00 €
(siehe Ausführungen auf Seite 27-28) 26.584,55 €

Ertragswert Teileigentum Nr. 3: **rd. 27.000,00 €**

3.4 Sachwertermittlung

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 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 80 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).

Ermittlung der anteiligen Werte der Außenanlagen, sonstigen Anlagen und Nebengebäuden:

Für Sondereigentum Nr. 3

$$30.000 \text{ €} \times 340 / 10.000 = 1.020,00 \text{ €}$$

rd. 1.000,00 €

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 Vermietungsstand des zu bewertenden Objektes beeinflusst.

3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 3

Teileigentum Nr. 3

Nutzfläche	46,00 m ²
Bruttogrundfläche, UK 1,25 m ³ /m ² * 46,00 m ²	57,50 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	860,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,779
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,779	1.529,94 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 57,50 m ² x 1.529,94 €/m ²	87.971,55 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 32 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,40	35.188,62 €
Gebäudewert Sondereigentum	rd. 35.200,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Sondereigentum	35.200,00 €
Wert der anteiligen Außenanlagen, anteilig	+ <u>1.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	36.200,00 €
Bodenwertanteil	+ <u>13.800,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	50.000,00 €

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 Teileigentume ermittelt.

Das Teileigentum Nr. 3 ist gemäß Teilungserklärung als Ladenlokal ausgewiesen. Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, ist die Ausstattung und Aufteilung in den Kellerräumen nicht bekannt. Laut Aussage eines Miteigentümers der Anlage

müssen die Wand- und Bodenbeläge dort erneuert werden. Auch im Ladenlokal, welches von außen einsehbar war, sind Renovierungsarbeiten notwendig. Von Vorteil sind die ausreichenden Parkmöglichkeiten auf der Straße. Von Nachteil ist die unmittelbare Lage an der Autobahn. Aufgrund der schlechten Geschäftslage kommt die Nutzung als Bürofläche als wahrscheinlichste Verwendungsmöglichkeit in Betracht. Der Marktanpassungsfaktor wird mit 0,80 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $50.000,00 \text{ €} * 0,8$ 40.000,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum, (siehe Ausführungen auf Seite 25-26)	- ca. 1.700,00 €
Instandhaltungsstau am Sondereigentum (siehe Ausführungen auf Seite 27-28)	- <u>ca. 7.000,00 €</u>
	31.300,00 €

Marktangepasster Sachwert Teileigentum Nr. 3 rd. 31.000,00 €

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 Teileigentum Nr. 3

Der Ertragswert wurde mit: rd. 27.000 Euro ermittelt.

Der Sachwert wurde mit: rd. 31.000 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 2/3 und 1/3 Gewichtung am Sachwert = **28.000,00 €**.

Es handelt sich hier um 2 viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit ausgebauten Dachgeschossen als Mittelhäuser einer geschlossenen Bebauung sowie einem Garagenhof mit 2 Garagenzeilen. Die Gebäude wurden 1963 errichtet. Es befinden sich 3 Teileigentume als Ladenlokale im Erdgeschoss und 16 Wohnungseigentume in den Obergeschossen. Weiterhin befinden sich mehrere Garagen als Teileigentume im Erdgeschoss der Gebäude und im Garagenhof. Das Gebäude befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Fassaden haben Verfleckungen und müssen neu gestrichen werden. Das rechte Treppenhaus ist renovierungsbedürftig.

Das zu bewertende Teileigentum Nr. 3 liegt im Erdgeschoss rechts des Hauses Nr. 24 und wurde als Ladenlokal genutzt. Die Größe des Ladenlokals beträgt im EG ca. 24 m². Im Kellergeschoss befinden sich weitere Räume des Teileigentums, welche über eine interne Treppe erschlossen werden. Die Fläche beträgt im KG ca. 22 m².

Das Teileigentum konnte nicht von innen besichtigt werden. Lediglich von außen konnten die Räumlichkeiten im Erdgeschoss eingesehen werden. Von der Ausstattung des Teileigentums im Kellergeschoss kann keine gesicherte Aussage getroffen werden. Laut Information eines Miteigentümers müssen die Wand- und Bodenbeläge erneuert werden. Auch der Raum im Erdgeschoss muss renoviert werden.

Der Verkehrswert für **340 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern sowie Garagengebäuden bebaute Grundstück in **45145 Essen, Paul-Goerens-Str. 24, 26**, Gemarkung Frohnhausen, Flur 35, Flurstück 352, Grundbuch von Frohnhausen Blatt 4726, verbunden mit dem **Teileigentum Nr. 3** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 mit

rd. 28.000,00 Euro

In Worten: achtundzwanzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei einer Nutzfläche von rd. 46 m²: 609 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund des Instandhaltungsrückstaus sowie Mängel am Sondereigentum in Höhe von ca. 7.000,00 € und anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum in Höhe von 1.700,00 € ergäbe sich ein Wert von rd. 37.000,00 € (= rd. 804 €/ m² Nutzfläche).

Mülheim a.d. Ruhr, 09.10.2023

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.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

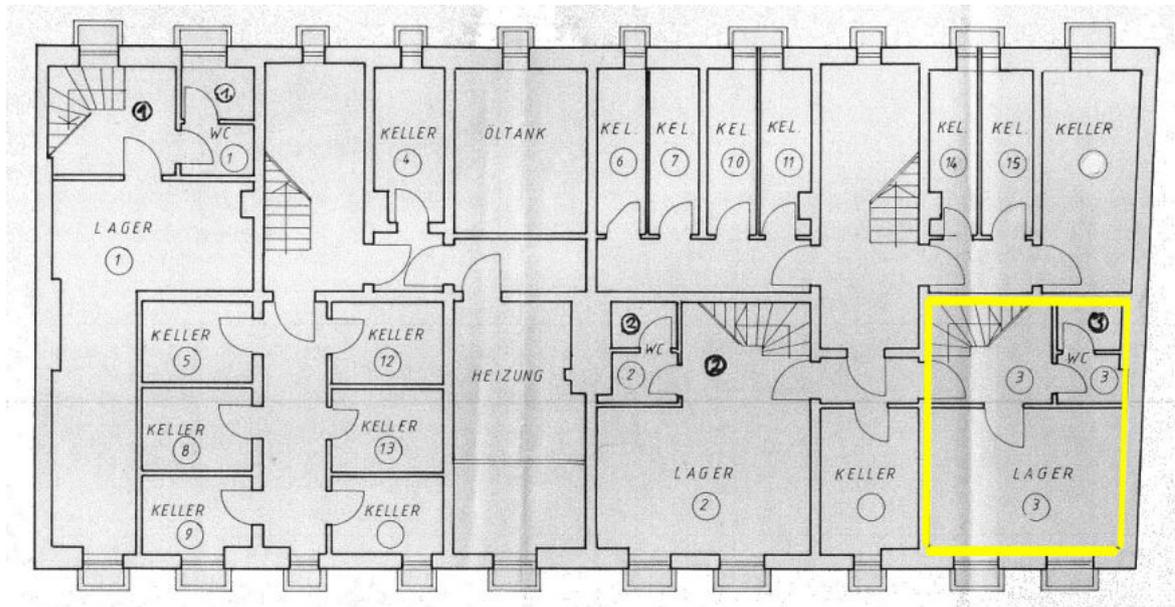
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

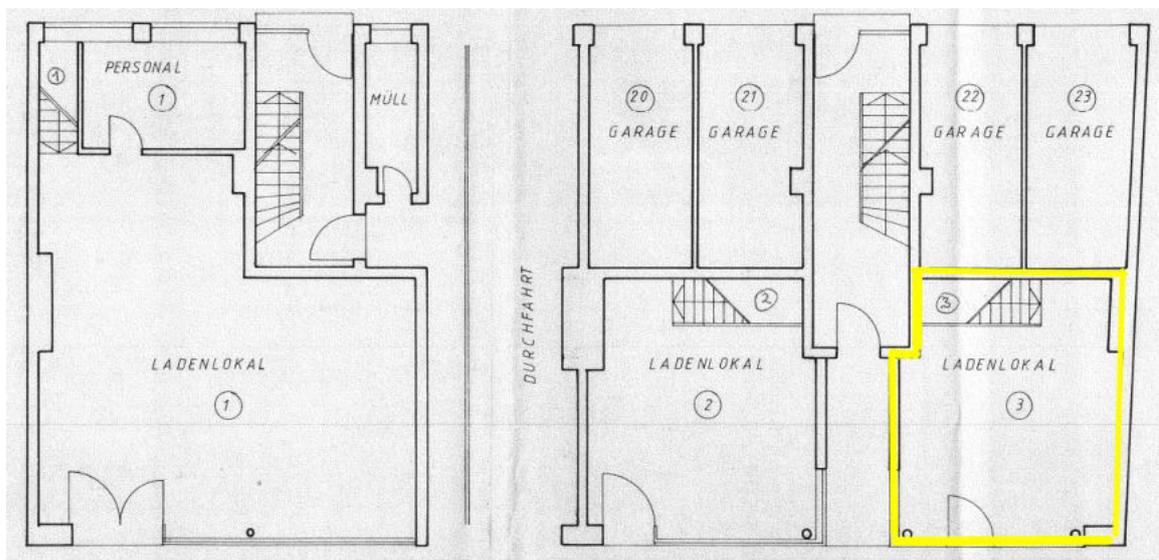
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



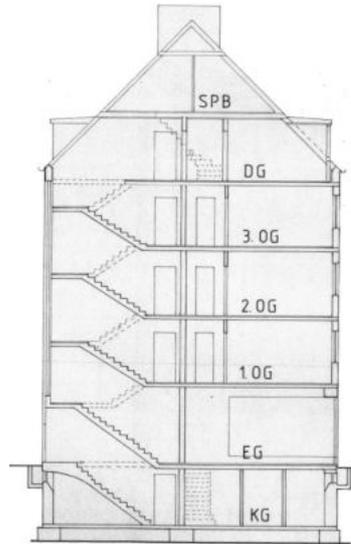
Grundriss KG gemäß Teilungserklärung

Anlage 3



Grundriss EG gemäß Teilungserklärung

Anlage 4



Schnitt gemäß Teilungserklärung