

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.

26.08.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 14/25



Objekt:

Mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück
in 45307 Essen, **Schwelmhöfe 29, Joachimstraße, Soes-
ter Straße, Heinrich-Sense-Weg**
Gemarkung Kray, Flur 7, Flurstück 42, 192, 193,
Grundbuch von Kray Blatt 1545

| | |
|--|---------------------------|
| Verkehrswert bei Gesamtveräußerung: | 404.000,00 € |
| Verkehrswert, fiktiv Flurstück 42: | symbolischer Wert 50,00 € |
| Verkehrswert, fiktiv Flurstück 192: | 353.000,00 € |
| Verkehrswert, fiktiv Flurstück 193: | 26.000,00 € |

Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag): 02.07.2025

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| A. Aufgabenstellung | 3 |
| B. Grundlagen | 4 |
| C. Vorbemerkungen | 5 |
| 1. Grundstücksbeschreibung | 6 |
| 1.1 Tatsächliche Eigenschaften | 6 |
| 1.2 Gestalt und Form | 11 |
| 1.3 Erschließungszustand | 12 |
| 1.4 Rechtliche Gegebenheiten | 14 |
| 2. Gebäudebeschreibung | 17 |
| 2.1 Fotoreportage | 18 |
| 2.2 Ausführung und Ausstattung | 30 |
| 2.3 Massen und Flächen | 42 |
| 3. Verkehrswertermittlung | 47 |
| 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 47 |
| 3.2 Bodenwertermittlung | 49 |
| 3.2.1 Bodenrichtwert | 49 |
| 3.2.2 Bodenwerte | 51 |
| 3.3 Ertragswertermittlung | 52 |
| 3.3.1 Ausgangsdaten | 57 |
| 3.3.2 Ertragswert bei Gesamtveräußerung | 62 |
| 3.3.3 Ertragswert Flurstück 192 | 64 |
| 3.3.4 Ertragswert Flurstück 193 | 65 |
| 3.4 Sachwertermittlung | 66 |
| 3.4.1 Sachwert | 69 |
| 3.5 Ableitung der Verkehrswerte | 71 |
| 3.5.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung | 71 |
| 3.5.2 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 42 | 72 |
| 3.5.3 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 192 | 73 |
| 3.5.4 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 193 | 74 |

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 15.04.2025, Geschäftsnr. 183 K 14/25:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Grundstücke

Grundbuch von Kray Blatt 1545

BV lfd. Nr. 2:

Gemarkung Kray, Flur 7, Flurstück 42, Gebäude- und Freifläche, Joachimstraße, Schwelmhöfe 29, Soester Straße, Heinrich-Sense-Weg, Größe: 72 m²,

Grundbuch von Kray Blatt 1545

BV lfd. Nr. 3:

Gemarkung Kray, Flur 7, Flurstück 192, Gebäude- und Freifläche, Joachimstraße, Schwelmhöfe 29, Soester Straße, Heinrich-Sense-Weg, Größe: 345 m²,

Grundbuch von Kray Blatt 1545

BV lfd. Nr. 4:

Gemarkung Kray, Flur 7, Flurstück 193, Gebäude- und Freifläche, Joachimstraße, Schwelmhöfe 29, Soester Straße, Heinrich-Sense-Weg, Größe: 74 m²,

soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim / Ruhr

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Das Gutachten soll den Wert jedes Grundstücks gesondert ausweisen.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.“

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 13.06.2025.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation: <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 15.05.2025.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 02.06.2025.
 - 1.5 Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde. Altlastenkataster vom 14.05.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 13.05.2025.
 - 1.7 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand: <https://geoportal.essen.de/planenbauen/>.
 - 1.8 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.9 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Kray Blatt 1545 vom 13.03.2025.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2025.
 - 1.11 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
 - 1.12 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.13 Einsichtnahme in die Hausakte der Stadt Essen.
 - 1.14 Auszug aus der Lärmschutzkarte der Stadt Essen.
 - 1.15 Einsicht in die Starkregenkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>.
2. Durchgeführte Ortstermine:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 23.05.2025.
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Dipl.-Ing. Ingo Heppner – Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Mieter der Wohnung im 3.OG rechts
Am Ortstermin konnte lediglich die Vorder- und Rückfassade, die Hofffläche, die Kellerräume, das Treppenhaus sowie die Wohnung im 3.OG rechts besichtigt werden. Die anderen Wohnungen konnten nicht besichtigt werden, da niemand öffnete.
 - 2.2 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 02.07.2025.
Teilnehmer:

Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Dipl.-Ing. Ingo Heppner – Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel

Am Ortstermin konnten mit Ausnahme der Wohnung im 2.OG rechts alle Wohnungen besichtigt werden.

- 2.3 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden:
Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.
3. Eigentümer:
4. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, der 02.07.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 80 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als PDF.

C. Vorbemerkungen

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

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus welches überwiegend auf dem Flurstück 192 errichtet wurde. Lediglich ein sehr kleiner Gebäudebereich befindet sich auch auf dem sonst unbebauten Flurstück 42. Dahinter befindet sich zur Soester Straße eine unbebaute Freifläche, Flurstück 193. Die unbebauten Flächen der Flurstücke 42 und 193 dienen als Stellplätze und Zufahrt zum rückliegenden Grundstücksteil des Wohn- und Geschäftshauses. Hier befindet sich auch der Zugang zur Wohnung im EG links. Deshalb handelt es sich in diesem Falle um eine wirtschaftliche Einheit, weshalb zusätzlich zu den Einzelwerten auch ein Gesamtwert ausgewiesen wird.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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

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

Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits.

Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.



Lage, Entfernungen:

Essen Kray.

Kray ist ein Stadtteil im Osten von Essen mit rd. 20.000 Einwohnern. Im Osten grenzt er an Essen-Leithe und die Nachbarstadt Bochum, im Norden an Gelsenkirchen und Essen-Schonnebeck, im Westen an Essen-Frillendorf und im Süden an Essen-Steele. Der Stadtteil Kray wird durch die Bundesautobahn A 40 (*Ruhrschnellweg*) in Kray-Nord und Kray-Süd geteilt. Der Ortskern ist auf Grund der nur geringen Beschädigung während des Zweiten Weltkrieges noch sehr gut erhalten, wie etwa der große Marktplatz im Norden des Ortes. In der Nähe gibt es nur wenige Geschäfte, dafür aber ausgedehnte Gewerbegebiete.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Das Stadtteilzentrum Kray liegt in einer Entfernung von ca. 220 m.

Ca. 5,5 km bis zum Hauptbahnhof und 5,0 km bis zum Essener-Stadtzentrum.

Ca. 700 m zur Anschlussstelle Essen-Kray an der A40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache Wohnlage, Lage 1 (Faktor 0,94) gemäß Mietspiegel 2022 der Stadt Essen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der Kraye Straße. Die Eigenart der näheren Umgebung ist vergleichsweise als Wohngebiet geprägt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Es finden sich in unmittelbarer Umgebung überwiegend drei- und viergeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise. Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein beidseitig angebautes viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Immissionen:

Bei den Straßen *Schwelmhöfe*, *Joachimstraße*, *Soester Straße*, und *Heinrich-Sense-Weg* handelt es sich um Durchgangsstraßen. Entlang der Soester Straße verläuft auch eine Bahnlinie.

Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissions-schutzgesetz 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 65-69 dB(A) für den Straßenlärm. Hier-von ist jedoch nur die Straßenfassade betroffen.



Starkregen und
Hochwassermerkmale:

Gemäß Starkregenkarte der Stadt Essen liegt das zu Objekt in einem stellenweise gefährdeten Bereich. Siehe nachfolgenden Auszug aus der Karte im Bereich des zu bewertenden Objekts:



Die Karte zeigt überflutungsgefährdete Bereiche auf Basis der Ergebnisse eines Starkregenszenarios für ein 100-jährliches Ereignis ("einmal alle hundert Jahre"). Es handelt sich um eine statistische Wahrscheinlichkeit, die nur einen Anhaltspunkt dafür bietet wie oft dieser Regen wirklich auftreten kann.

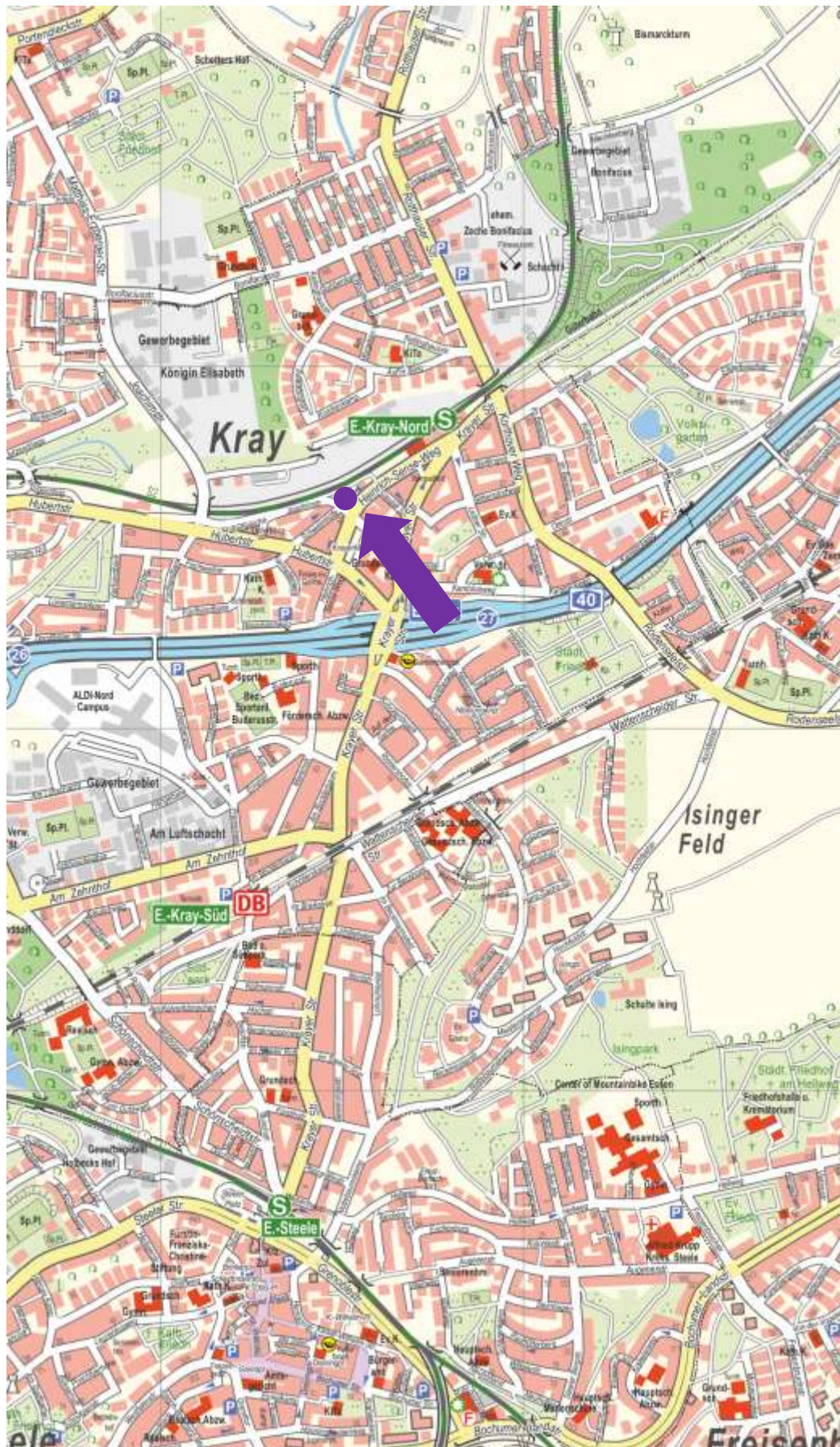
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

Für weiße Gebiete gibt es keine Gefährdung. Wenn ein Gebiet in der Starkregenkarte blau oder dunkelblau dargestellt ist, stellen sich dort höhere Wasserstände ein gemäß der dargestellten Legende.

Die Karten bilden die Situation zum Zeitpunkt unmittelbar nach dem Starkregenereignis ab, das heißt wenn das Wasser hangabwärts geflossen ist und sich in Mulden maximal gesammelt hat. Diese Gebiete bedürfen einer besonderen Betrachtung.

Die Wassermassen, die von der Kanalisation nicht aufgenommen werden können, müssen über Straßen und Notwasserwege in Grünbereiche und auf Freiflächen gelenkt werden. Starkregenkarten liefern hier wichtigen Input für diese Umlenkung. Über den Schutz gefährdeter Gebiete hinaus fließen die Erkenntnisse aus Starkregenkarten auch in die Planung künftiger Bauprojekte ein.

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



1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit den zu bewertenden Flurstücken 42 (grün), 192 (blau) mit orangem Gebäude und 193 (gelb) eingefügt (unmaßstäblich):



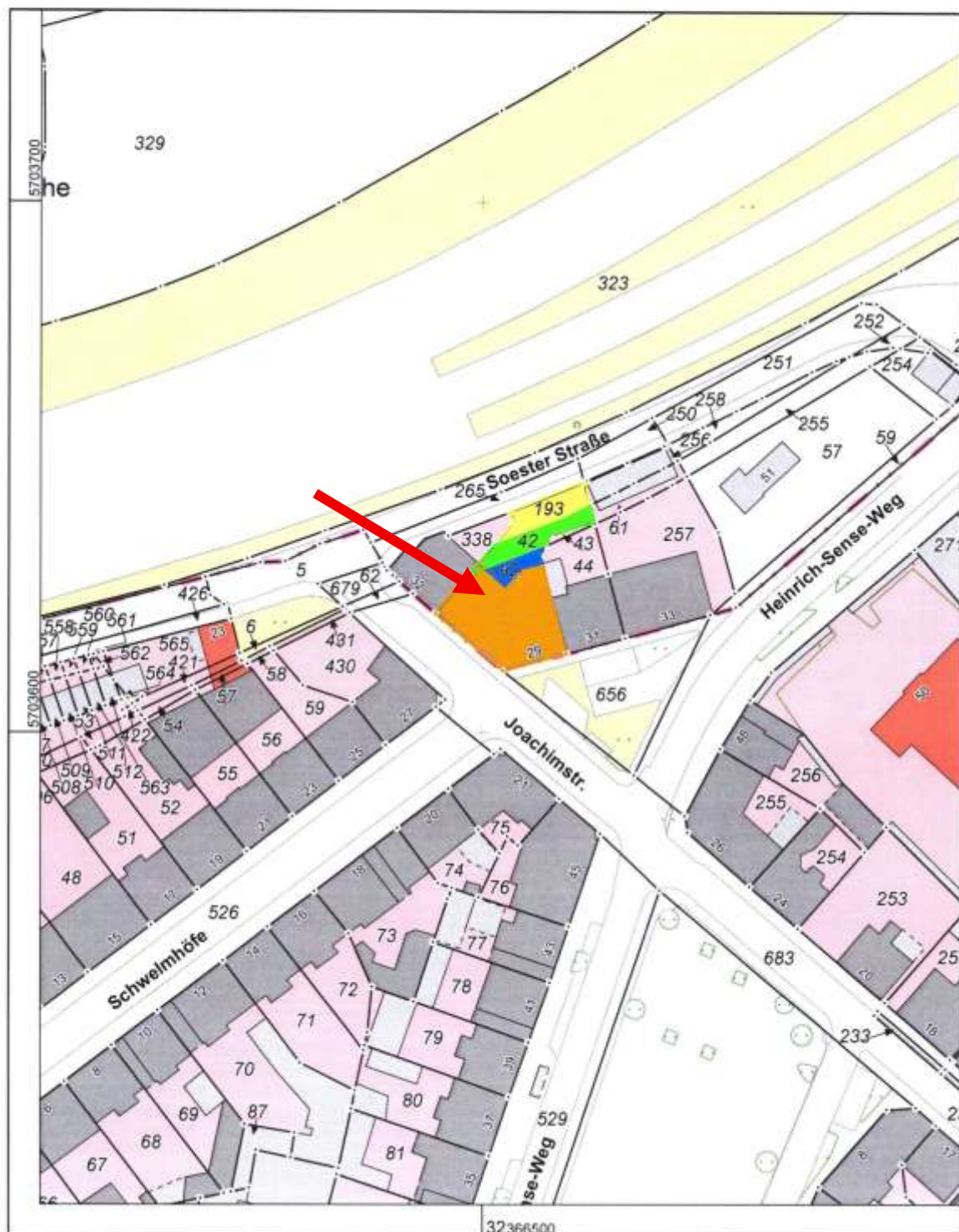
**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 192
Flur: 7
Gemarkung: Kray
Schweelhöfe 29, Essen u.a.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Erstellt: 15.05.2025
Zeichen: EI 2025-1597



Flurstück 42:

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Straßenfront: | Keine. |
| Mittlere Breite: | Ca. 21,50. |
| Mittlere Tiefe: | Ca. 3,50 m. |
| Grundstücksgröße: | 72 m ² . |
| Grundstückszuschnitt: | Unregelmäßig. |
| Topografie: | Eben. |

Flurstück 192:

| | |
|-----------------------|--|
| Straßenfront: | Ca. 12,50 m zur <i>Schwelmhöfe</i> , ca. 12,70 m zur <i>Joachimstraße</i> |
| Mittlere Breite: | Ca. 12,70 m. |
| Mittlere Tiefe: | Ca. 27,20 m. |
| Grundstücksgröße: | 345 m ² . |
| Grundstückszuschnitt: | Unregelmäßig. |
| Topografie: | Eben. |

Flurstück 193:

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Straßenfront: | Ca. 15,00 m zur Soester Straße |
| Mittlere Breite: | Ca. 15,50. |
| Mittlere Tiefe: | Ca. 5,00 m. |
| Grundstücksgröße: | 74 m ² . |
| Grundstückszuschnitt: | Annähernd Rechteckig. |
| Topografie: | Eben. |

1.3 Erschließungszustand

| | |
|-------------|--|
| Straßenart: | <i>Schwelmhöfe</i> : Öffentliche Straße. <i>Joachimstraße</i> : Öffentliche Straße. <i>Soester Straße</i> : Öffentliche Straße. <i>Heinrich-Sense-Weg</i> : Öffentliche Straße. |
|-------------|--|

Straßenausbau:

Joachimstraße: Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig plat-
tierte Gehwege. Parkmöglichkeiten im Parkstreifen auf
der Seite des zu bewertenden Grundstücks.

Schwelmhöfe: Asphaltierte Fahrbahn, gepflasterter
Gehweg. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten.

Soester Straße: Asphaltierte Fahrbahn, plattierter Geh-
weg. Keine Parkmöglichkeiten.

Erschließungsbeitrags- und
abgabenrechtlicher Zustand:

Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie
die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalab-
gabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfronten
zur *Schwelmhöfe Joachimstraße*, *Soester Straße*, und
Heinrich-Sense-Weg getilgt. Straßenbauliche Maß-
nahmen sind im betroffenen Bereich nicht vorhan-
den.

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nord-
rhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Bei-
träge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land
Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Ände-
rungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW)
verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach
dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ be-
schlossen werden oder die in Ermangelung eines ge-
sonderten Beschlusses frühestens im kommunalen
Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem
Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen
Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versor-
gungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

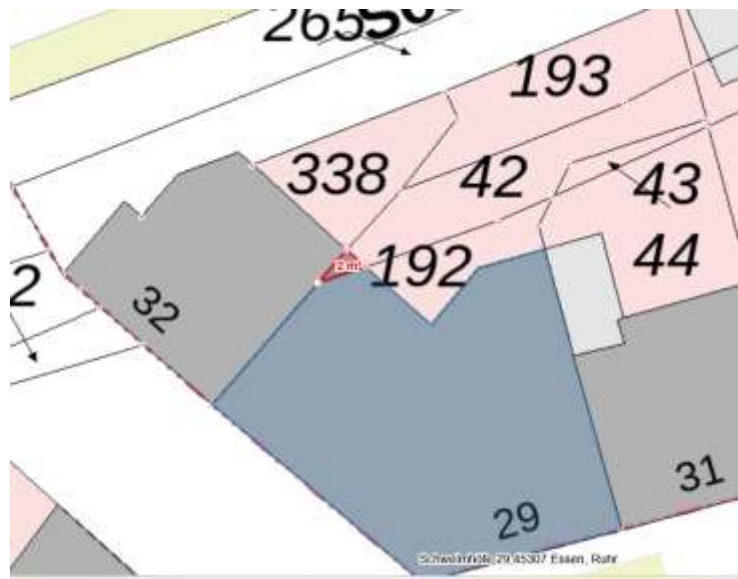
Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon,
Gas.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde
als Eckgebäude direkt am öffentlichen Verkehrsraum
errichtet und grenzt links und rechts jeweils an ein vier-
geschossiges Wohnhaus an. Der rückwärtige Gebäude-
teil wird über die *Soester Straße* erschlossen. Hier be-
findet sich noch ein eingeschossiger Anbau mit Zugang
zur Wohnung im Erdgeschoss links. Die Einfriedung
zum rechten Nachbar erfolgt durch eine Be-

tonmauer und einem daran anschließenden Stahlgitterzaun. Auch entlang der linken Grundstücksgrenze wurde ein Stahlgitterzaun errichtet.

Bei Einzelbetrachtung der Flurstücke ist festzustellen, dass die Bebauung von Flurstück 192 auf Flurstück 42 in einem Teilbereich (ca. 2m²) überbaut wurde, sh. Auszug aus tim.onlin.nrw.de:



Somit hat der Eigentümer von Flurstück 42 ein Recht auf eine Überbaurente. Der Barwert ist jedoch sehr gering, siehe Erläuterungen auf Seite 72/73.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Kray Blatt 1545 besteht neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragung, bezogen auf das Flurstück 42:

Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle ist verpflichtet, zu dulden, daß die Emschergenossenschaft zu Essen die Parzelle für die Anlage eines Kanal benützt, den Kanal in die fragliche Parzelle dauernd verlegt, instand setzt, und die belastete Fläche durch Beauftragte betreten läßt, wann und so oft dies in Rücksicht auf die Unterhaltung und Reinigung des Kanals und dessen Nebenanlagen oder aus ähnlichen Gründen erforderlich sein sollte. Der Kanal bleibt im Eigentum und der Unterhaltung der Emschergenossenschaft zu Essen. Für die Emschergenossenschaft zu Essen auf Grund der Bewilligung vom 16. August 1920 eingetragen am 7. Oktober 1920 und umgeschrieben am 7. Februar 1977.

| | |
|--|---|
| | <p>Es handelt sich hier um eine Grunddienstbarkeit zur Unterhaltung eines Kanals.</p> |
| Anmerkung: Abteilung II: | <p>Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.</p> <p>Anmerkung 2: Es wird davon ausgegangen, dass die Grunddienstbarkeit keine baulichen Einschränkungen nach sich zieht.</p> |
| Anmerkung Abteilung III: | <p>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</p> |
| Nicht eingetragene Lasten und Rechte: | <p>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.</p> |
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | <p>Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragungen.</p> |
| Bergbau: | <p>Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Königin Elisabeth 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.</p> <p>Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Königin Elisabeth 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.</p> <p>Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.</p> <p>Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.</p> |

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.

Altlasten:

Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück derzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist. Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht zur Folge haben kann.

Anmerkung:

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

Wohnbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):**

Flurstück 42: Rohbauland bei Einzelbewertung.
Flurstück 192: Baureifes Land.
Flurstück 193: Baureifes Land im Sinne von Garagen- oder Stellplatznutzungen.

**Festsetzungen im
Bebauungsplan:**

Die zu bewertende Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Gem. §34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebau-

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

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des 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:

Viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert. Massivbauweise mit Satteldach. Eingeschossiger rückwärtiger Anbau. Teilunterkellert. Massivbauweise mit Pultdach.

Baujahr:

1914.

Bauerlaubnis Nr. 1212 vom 27.07.1914 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Schlußabnahme am 1.11.1914.

Bauschein Nr. 65-2-40118/55 vom 07.12.1955 am Wohn- und Geschäftshaus einen eingeschossigen rückwärtigen Anbau zu errichten.

Schlußabnahme am 12.12.1954.

Bauschein Nr. 63-2-40360/66 vom 28.10.1966 zur Modernisierung der Erdgeschoßfassade des vorh. Geschäftshauses.

Schlußabnahme am 02.02.1967.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.03.2008 der Ziffer 1 und 4-12 bezeichneten Wohnungen und Ziffer 2 und 3 nicht zu Wohnzwecken dienende Räume.

Nachträgliche Genehmigung Nr. 61-52-00430-2009 vom 26.02.2009 zur Nutzungsänderung als Spielhalle mit 5 Geldspielautomaten und 16 Sitzplätzen. Baugenehmigung Nr. 61-52-09663-2005 vom 14.06.2006 zum Ausbau des Dachgeschosses in 3 WE.

Baugenehmigung endgültig erloschen am 14.06.2010 wegen fehlendem Baubeginn.

Baugenehmigung Nr. 61-52-05248-2006 zur Nutzungsänderung des Tapetengeschäfts in ein Büro für Hausmeisterservice.

Baugenehmigung endgültig erloschen am 20.03.2012 wegen fehlendem Baubeginn.

Nachträgliche Genehmigung Nr. 61-52-03432-2014 vom 23.07.2014 zur Nutzung des rechten Gebäudeteils im EG als Internetcafé.

Nachträgliche Genehmigung Nr. 61-52-09438-2017 vom 18.12.2017 zur Nutzungsänderung einer Spielhalle in ein Bistro Cafe und einer Wohnung.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die Vorderfassade des viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses als Eckhaus einer geschlossenen Bebauung. Die Fassade ist glatt verputzt. Zum Teil sind noch Elemente mit Gesimsen aus dem letzten Jahrhundert zu sehen. Einige Teile sind farblich abgesetzt.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf die Rückfassade des Hauses. Im Erdgeschoss wurde noch ein eingeschossiger Anbau errichtet. Die Fassade ist glatt verputzt. Die Fenster des Hauses sind aus Kunststoff älteren Baujahrs mit Isolierverglasung und teilweise Unterlichter.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick auf die Hofffläche unmittelbar hinter dem Haus. Die Fläche ist komplett gepflastert. In der Mitte sieht man die Hauseingangstür, über die die Wohnung im EG links (von der Vorderfassade aus gesehen) erschlossen wird. Ganz links sieht man den Treppenabgang in den Keller. Dieser ist mit Müll vollgestellt (nicht im Bild).



Bild 04
Übersichtsbild

Blick auf die gepflasterte Fläche zur Soester Straße. Hier wurden 4 Stellplätze errichtet. Eine Einfriedung zur Straße ist nicht vorhanden.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf die Vorderfassade im Erdgeschoss. Links sieht man die vermutlich geschlossene Gewerbeeinheit, welche als Bistro genehmigt ist. Rechts daneben befindet sich der Hauseingang zu den Wohnungen. Ganz rechts befindet sich die zweite Gewerbeeinheit. Sie ist leerstehend. Die Fensteranlage und Tür bestehen aus Aluminium mit einer Einfachverglasung.

**Bild 06****Gewerbeeinheit EG rechts**

Blick in die rechte Gewerbeeinheit. Alles ist vermüllt und muss entsorgt werden. Auf dem Boden wurde ein Keramikplattenbelag verlegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen.

**Bild 07****Gewerbeeinheit EG rechts**

Blick auf den mittleren Teil der Gewerbeeinheit. Es sind massive Feuchtigkeiterscheinungen und Schimmelpilzbildungen sichtbar. Ein Teil des Putzes und der Decke ist herabgefallen.

**Bild 08****Gewerbeinheit EG rechts**

Blick in das Bad. Ausgestattet mit Duschtasse, WC Körper und Waschbecken. Die Wände sind halb hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich. Zum Teil sind Kabel und Rohre herausgerissen. Alles in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.

**Bild 09****Keller**

Blick in einen Kellerraum. Die Mauerwerkswände sind hier unverputzt und gestrichen. Die Farbe hat sich zum Teil gelöst. Der Boden hat hier einen Estrichbelag. Die Stahlträger der Betondecke sind korrodiert.

**Bild 10****Keller**

Blick in einen Kellerflur. Die Mauerwerkswände sind auch hier unverputzt und gestrichen. Die Türen zu den Mieterkellern bestehen aus Holzbretterverschlagen.

**Bild 11****Keller**

Blick auf die Stahltür zur Keller-
außentreppe. Sie ist stark korro-
diert und muss erneuert werden.
Die Treppe dahinter ist mit Müll
vollgestellt.

**Bild 12****Treppenhaus**

Blick auf den Hauseingangsflur.
Auf dem Boden wurde ein Kera-
mikplattenbelag verlegt. Links
und rechts sind die Wände eben-
falls bis ca. 1,5 m hoch gefliest.
Darüber Putz und Anstrich.
Rechts sieht man die Briefkasten-
anlage.

**Bild 13****Treppenhaus**

Blick auf die rechte Wand im
Treppenhaus. Sie zeigt massive
Feuchtigkeitsschäden und
Schimmelpilz. Ein Teil des Put-
zes ist abgefallen und liegt auf der
Treppe.

**Bild 14****Treppenhaus**

Blick auf ein Zwischenpodest der Treppenanlage. Die Treppe ist aus Holz mit einem PVC Belag. Das Geländer ist ebenfalls aus Holz mit gedrehten Holzsenkrechtstäben und Holzhandlauf. Im Hintergrund sieht man die 2 Kunststofftüren mit Glasfeldern zu den Wohnungen (jeweils Zweispänner in den Etagen). Die Wände im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen.

**Bild 15****Wohnung EG links**

Blick in den Flur. Auf dem Boden ist Laminat verlegt. Die Türen sind aus Holz in Holzarge. Die Wände sind tapeziert und gestrichen.

**Bild 16****Wohnung EG links**

Blick in 2 Räume zur Straße hin. Die Kunststofffenster haben ein Milchglas. Auf dem Boden ist Laminat verlegt. Die Decke hat Eckleisten und einen abgehängten Bereich.

**Bild 17****Wohnung EG links**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC Körper. Der Boden und die Wände sind gefliest. Alles in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

**Bild 18****Wohnung EG links**

Blick in den als Wintergarten ausgewiesenen Raum. An der Wand wurde ein Fliesenspiegel angebracht. Darüber Putz und Anstrich. Das Kunststofffenster mit Isolierverglasung hat ein Unterlicht. Darunter sieht man noch einen alten Heizkörper.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 19**Wohnung 1.OG links**

Blick in ein Schlafzimmer. Die Wände sind tapeziert. Diese lösen sich vom Putz. Auf dem Boden liegt ein Teppichbelag.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 20**Wohnung 1.OG links**

Blick in die Küche. Der Boden ist gefliest. Er ist an mehreren Stellen gerissen. An einer Stelle fehlen Fliesen. Die Wände sind tapeziert, Über der Küchenarbeitsplatte wurde ein Fliesenspiegel angebracht.

Bild 21**Wohnung 1.OG links**

Blick in das Bad. Ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC Körper. Die Dusche kann wegen Einsturzgefahr der Decke nicht genutzt werden. Die Wände sind ca. 1,6 m hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich. Eine Waschmaschine ist ebenfalls im Bad (nicht im Bild).

Bild 22**Wohnung 1.OG rechts**

Blick in das Wohnzimmer, Auf dem Boden ist Laminat verlegt. Dieser ist teilweise an den Ecken aufgequollen. Die Wände sind tapeziert und gestrichen.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 23**Wohnung 1.OG rechts**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC Körper. Der Spülkasten hängt schief, der Deckel fehlt. Die Wände sind gefliest, darüber Putz und Anstrich. Hier zeigen sich Schimmelpilzbildungen (nicht im Bild). Auf dem gefliesten Boden sind Risse vorhanden (nicht im Bild).

Bild 24**Wohnung 1.OG rechts**

Blick auf den Abstellraum hinter der Küche. Hier ist ein Teil des Putzes abgefallen und es zeigen sich Schimmelpilzbildungen. Rechts sieht man den Stellplatz für die Waschmaschine.

Bild 25**Wohnung 2.OG links**

Blick in den Flur. Auf dem Boden liegt ein Kunststoffplattenbelag. Strukturputz an den Wänden, teils auch Tapete., Türen sind aus Holz in Holzzarge. Die Decke ist abgehängt und hat integrierte Beleuchtungskörper.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 26**Wohnung 2.OG links**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC Körper. Die Wände sind ca. 1,8 m hoch gefliest.

Bild 27**Wohnung 2.OG links**

Blick in das Wohnzimmer. Laminat auf dem Boden. Die Wände haben einen Strukturputz. Die Decke ist teilweise abgehängt und hat integrierte Beleuchtungskörper.

Bild 28**Wohnung 3.OG links**

Blick in den Flur. PVC Belag auf dem Boden. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Türen sind aus Holz in einer Holzzarge. Hinten links sieht man die Wohnungseingangstür aus Kunststoff mit Glasfeld.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 29**Wohnung 3.OG links**

Blick in den als Wintergarten ausgewiesenen Raum. Die Kunststofffenster haben eine Isolierverglasung und Unterlichter. Darunter befindet sich ein Heizkörper. Auf dem Boden ist Laminat verlegt.

Bild 30**Wohnung 3.OG links**

Blick in das Gäste WC. Ausstattung mit WC Körper und Waschbecken. Die Wände und der Boden sind gefliest.

**Bild 31****Wohnung 3.OG rechts**

Blick in den Flur. Rechts sieht man die Wohnungseingangstür aus Kunststoff. Auf dem Boden wurde Teppich auf dem alten Keramikplattenbelag verlegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Türen sind aus Holz in einer Holzzarge und dunkel gestrichen.

**Bild 32****Wohnung 3.OG rechts**

Blick in die Küche. Man sieht hier den Fliesenspiegel. Darunter Putz mit Anstrich. Hier sind Feuchtigkeiterscheinungen sichtbar. Der alte Laminatbelag ist erneuerungsbedürftig. Geradeaus sieht man den Flur.

**Bild 33****Wohnung 3.OG rechts**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC Körper. Die Wände sind ca. 1,5 m hoch gefliest. Darüber Putz mit Anstrich. Hier zeigen sich größere Verfleckungen. Auf dem Boden ist ebenfalls ein Keramikplattenbelag verlegt.

**Bild 34****Dachgeschoss**

Blick auf den Dachboden. Die Dachziegel sind alt und zeigen Lücken, so dass Regen hereinfließt. Eine Unterspannbahn und Wärmedämmung fehlen. Links sieht man die Tür zum Treppenhaus aus Kunststoff. Auf dem Boden ist ein alter PVC Belag verlegt worden.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

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

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

Am Ortstermin konnten das Treppenhaus, der Keller, die als Wohnung genehmigten Räume im EG links, die Gewerberäume im EG rechts, die Wohnungen im 1. OG links und rechts, die Wohnung im 2. OG links, die beiden Wohnungen im 3. OG sowie das Dachgeschoss besichtigt werden. Die als Bistro genehmigten Räume im EG mitte und die Wohnung im 2. OG rechts waren am Ortstermin nicht zugänglich. Folglich können hierfür keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Positionsbezeichnungen beziehen sich auf den Blick von der Joachimstraße bzw. Schwelmhöfe.

Kellergeschoss: Treppenhaus, Flur, 12 Kellerräume, Waschküche, Hausanschlussraum.

Erdgeschoss: Hausflur und Treppenhaus.

Links: Wohnung (nur von der Rückseite aus zugänglich) mit Flur, Abstellraum, 2 Bäder, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Wintergarten (Bezeichnungen laut Plan).

Mitte: Bistro zuzüglich eines Abstellraums und WC.

Rechts: Internetcafé, bestehend aus 3 Räumen und WC.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus.

Links: 4-Zimmer-Wohnung mit Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Wintergarten.

Rechts: 4-Zimmer-Wohnung mit Diele, Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Arbeitszimmer, Arbeitszimmer als gefangener Raum, Schlafzimmer als Durchgangszimmer zum Kinderzimmer, Kinderzimmer als gefangener Raum, Bad, Küche, 2 Abstellräume.

2. Obergeschoss:

Treppenhaus.

Anmerkung: Hier wurde das Wohnzimmer der rechten Wohnung der linken Wohnung zugeordnet.

Links: 5-Zimmer-Wohnung mit Diele, 2 Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Wintergarten.

Rechts: 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Küche, 2 Abstellräume.

3. Obergeschoss:

wie 1. Obergeschoss.

Dachgeschoss:

Treppenhaus.

Nicht ausgebauter Dachboden.

Rohbau:

Umfassungswände:

Mauerwerk, im KG und EG ca. 52 cm stark, in den OGs ca. 40 cm stark, lt. Planunterlagen.

Außenfassaden mit Putz und Anstrich, Vorderfassade mit Faschen um die Fenster, farblich abgesetzt.

Innenwände:

Mauerwerk, im KG ca. 40 und 32 cm stark, in den OGs ca. 30 und 10 cm stark, lt. Planunterlagen. Vereinzelt leichte Ständerwände.

Geschossdecken:

Stahlträgerdecke, Holzbalkendecken in den Obergeschossen, lt. Planunterlagen.

Dach:

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion. |
| Dachform: | Walmdach. |
| Dachdeckung: | Tondachpfannen. |
| Dachentwässerung: | Rinnen und Fallrohre aus Zink. |

Ausbau:

| | |
|-----------|---|
| Treppen: | <p>Zweiläufige Holzterasse mit PVC Belag und Holzgeländer mit Holzhandlauf.</p> <p>Gradläufiger Treppenlauf aus Holz zum Keller mit PVC Belag.</p> |
| Fußböden: | <p><i>KG</i>: Ziegelflachsicht, teilweise Estrich.</p> <p><i>Eingangsbereich, Treppenhaus</i>: Keramikplattenbelag. Zwischenpodeste und Podeste in den Obergeschossen mit PVC Belag.</p> <p><i>Gewerbe EG mitte</i>: Unbekannt.</p> <p><i>Gewerbe EG rechts</i>: Keramikplattenbelag.</p> <p><i>Wohnung EG links</i>: Laminat, Keramikplattenbelag im Bad.</p> <p><i>Wohnung 1.OG links</i>: PVC Belag im Flur, Teppich in den Räumen, Keramikplattenbelag in Küche und Bad.</p> <p><i>Wohnung 1.OG rechts</i>: Laminat in den Räumen, Keramikplattenbelag im Bad.</p> <p><i>Wohnung 2.OG links</i>: Laminat. Keramikplattenbelag im Bad.</p> <p><i>Wohnung 2.OG rechts</i>: Unbekannt.</p> <p><i>Wohnung 3.OG links</i>: PVC Belag in Flur und Küche, Teppich in den Räumen, Keramikplattenbelag im Bad.</p> <p><i>Wohnung 3.OG rechts</i>: Laminat. Keramikplattenbelag im Wohnzimmer und im Bad.</p> |
| Wände: | <p><i>KG</i>: Mauerwerk, gestrichen. Teilweise auch Putz und Anstrich.</p> <p><i>Eingangsbereich, Treppenhaus</i>: Sockel ca. 1,5 m hoch mit Keramikplattenbelag, darüber Putz und Anstrich.</p> |

Gewerbe EG mitte: Unbekannt.

Gewerbe EG rechts: Putz und Anstrich. Keramikplattenbelag ca. 1,5 m hoch im Bad.

Wohnung EG links: Putz, Tapete, Anstrich. Bad mit Keramikplattenbelag ca. 2 m hoch, darüber Putz und Anstrich.

Wohnung 1.OG links: Putz, Tapete, Anstrich. Bad und WC mit Keramikplattenbelag ca. 1,6 m hoch, darüber Putz und Anstrich.

Wohnung 1.OG rechts: Putz, Tapete, Anstrich. Bad mit Keramikplattenbelag ca. 1,6 m hoch, darüber Putz und Anstrich.

Wohnung 2.OG links: Strukturputz, Teilweise Putz, Tapete und Anstrich. Keramikplattenbelag im Bad, ca. 1,6 m hoch. Fliesenspiegel in der Küche.

Wohnung 2.OG rechts: Unbekannt.

Wohnung 3.OG links: Putz, Tapete, Anstrich. Bad und WC mit Keramikplattenbelag ca. 1,6 m hoch, darüber Putz und Anstrich.

Wohnung 3.OG rechts: Putz, Tapete, Anstrich. Bad mit Keramikplattenbelag ca. 1,6 m hoch, darüber Putz und Anstrich.

Decken:

KG: Stahlbetonfelder zwischen Stahlträgern mit Anstrich.

Treppenhaus: Putz und Anstrich.

Gewerbe EG mitte: Unbekannt.

Gewerbe EG rechts: Abgehängte Decke aus Gipskartonplatten mit Anstrich.

Wohnung EG links: Putz und Anstrich. Teilweise mit Stuckleisten, Material unbekannt.

Wohnung 1.OG links: Putz und Anstrich.

Wohnung 1.OG rechts: Putz und Anstrich.

Wohnung 2.OG links: Putz und Anstrich. Teilweise Stuckleisten in den Ecken, Material unbekannt.

Wohnung 2.OG rechts: Unbekannt.

Wohnung 3.OG links: Putz und Anstrich.

Wohnung 3.OG rechts: Putz und Anstrich.

Fenster:

KG: Stahlkellerfenster in Lichtschächten. Teilw. auch Kunststofffenster mit Isolierverglasung im hinteren rechten Gebäudeteil.

Treppenhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Gewerbe EG mitte: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Gewerbe EG rechts: Zur Straße Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung zur Rückseite.

Wohnungen: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im EG links zusätzlich Rollläden.

Türen:

KG: Kunststofftür mit Glasfeld zum Kellerabgang. Mieterkeller mit Bretterschlagtüren.

Hauseingangstür: Kunststofftür in Kunststoffzarge mit Glasfeld.

Gewerbe EG mitte: Kunststofftür mit Isolierverglasung.

Gewerbe EG rechts: Aluminiumtür mit Einfachverglasung zur Straße.

Wohnungen: Wohnungseingangstür aus Kunststoff mit Glasfeld. Wohnungstüren aus Holz in Holzzarge.

Sanitäre Ausstattung:

Gewerbe EG mitte:

Unbekannt.

Gewerbe EG rechts:

Bad, ausgestattet mit Toilettenkörper, Waschbecken und Dusche.

Wohnung EG links:

Bad, ausgestattet mit Toilettenkörper, Waschbecken und Badewanne. Die Ausstattung des 2. Bades ist unbekannt, da die Tür verschlossen war.

Wohnung 1.OG links:

WC mit WC Körper und Waschbecken. Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC Körper und Dusche. Waschmaschine im Bad.

Wohnung 1.OG rechts:

Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC Körper und Dusche.

Wohnung 2.OG links:

Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC Körper und Dusche. Waschmaschine im Bad.

Wohnung 2.OG rechts:

Unbekannt.

Wohnung 3.OG links:

WC mit WC Körper und Waschbecken. Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC Körper und Dusche. Waschmaschine im Bad.

Wohnung 3.OG rechts:

Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC Körper und Dusche.

Elektroinstallation:

Gewerbe EG mitte: Unbekannt.

Gewerbe EG rechts: Elektrounterverteilung mit FI-Sicherheitsschalter im Ladenlokal.

Die Elektrounterverteilungen in den Wohnungen waren mit Ausnahme der Wohnung im 2. OG links ohne FI-Sicherheitsschalter.

Heizung:

Gasetagenheizungen, Heizkörper.

Warmwasserbereitung über Gasetagenheizung.

Vermietungszustand:

Die Gewerberäume im EG sind vermutlich unvermietet. Das Ladenlokal im EG mitte war verschlossen und die Fenster waren innen abgeklebt. Das Ladenlokal im EG rechts stand offen und war vermüllt und nicht nutzbar. Die Wohnungen waren mit Ausnahme der Wohnung im 3. Obergeschoss vermietet. Die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts soll nach Angaben eines Mieters als Büro genutzt worden sein. Allerdings soll da schon lange keine Nutzung erfolgen.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Besondere Bauteile:

- Massive Kelleraußentreppe.

Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF, oder in den Außenanlagen enthalten ist.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr 1914 in Massivbauweise als Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung. Das Gebäude umfasst 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie 7 Wohnungen (1 Wohnung im Erdgeschoss und 6 Wohnungen in den Obergeschossen). Besichtigt werden konnten die rechte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und alle Wohnungen mit Ausnahme der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts. Folglich können über die nicht besichtigten Räume keine Aussagen über genaue Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand mit massivem Instandsetzungsbedarf in fast allen Bereichen.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Fassaden zeigen überall Schäden und Abplatzungen. Sie sind teilweise verfleckt und zeigen Abplatzungen. Die Fassaden sind zu überarbeiten und neu zu streichen.
- Im Keller sind massive Feuchtigkeiterscheinungen und Schimmelpilzbildungen sichtbar. Teilweise ist der Putz entfernt worden. Die Stahlträger an der Decke sind korrodiert und müssen behandelt werden. Die Stahltür vom Keller zum Hinterhof ist stark korrodiert und muss ausgewechselt werden. Der Treppenaufgang zum hinteren Grundstücksteil und mehrere Räume sind vermüllt. Dieser muss entsorgt werden. Es waren auch tote Ratten sichtbar.
- Im Treppenhaus sind starke Durchfeuchtungen im Wandbereich vorhanden. Es sind Schimmelpilzbildungen und Putzabplatzungen vorhanden. Hier ist die Ursache zu überprüfen und die Wände neu zu verputzen und zu streichen. Auf der Holztreppe liegt der heruntergefallene Putz. Die Treppe selbst zeigt Farbabplatzungen und muss neu gestrichen werden.
- Das Dach hat eine sehr alte Ziegeleindeckung. Die Ziegel liegen teilweise lose auf. Es sind Lücken vorhanden und das Regenwasser dringt ein. Es zeigen sich auch hier Feuchtigkeiterscheinungen und Schimmelpilzbildungen. Das Dach ist zu erneuern. Die Tür zum Dachboden ist aufgebrochen und ebenfalls zu erneuern.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist.

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

Baulicher Zustand Gewerbe und Wohnungen:Gewerbe EG Mitte:

Das Ladenlokal konnte nicht besichtigt werden, da an dem Ortstermin niemand anwesend war. Die Räume waren verschlossen. Die Fenster wurden von innen abgeklebt. Eine Nutzung ist laut Angabe einer Mieterin der Wohnung nicht vorhanden. Zum Zustand und Aufteilung kann aufgrund der fehlenden Nichtbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Gewerbe EG rechts:

Die Gewerbeeinheit ist nicht vermietet. Die Tür stand offen. In den Räumen befand sich überall Müll, der entsorgt werden muss. Es zeigen sich hier massive Feuchtigkeitserscheinungen und Schimmelpilzbildungen. Im mittleren Teil ist die Unterdecke heruntergefallen, vermutlich durch Feuchtigkeitseinfluss. Überall befindet sich Bau-schutt auf dem Boden. Im hinteren Teil befindet sich ein Bad, Ausstattung mit Waschbecken, WC und Duschtasse. Die Wandfliesen sind teilweise entfernt worden, Wasserleitungen liegen frei und sind abgetrennt. Eine Nutzung ist hier nicht möglich. Das gesamte Bad muss erneuert werden.

Wohnung EG links:

Die als Wohnung genehmigten Räume sind vom rückwärtigen Gebäudeteil erschlossen. Die Räume sind nicht bewohnt. Aufgrund des vorhandenen Inventars (Spielgeräte, kleine Bar) kann man davon ausgehen, dass die Räume nicht als Wohnung genutzt wurden. Alles befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Eingangstür ist defekt und auszutauschen. Überall steht Müll, der entsorgt werden muss. Zum Teil fehlen Türen und Türzargen. Hier müssen fast überall die Türen erneuert werden. In den Räumen sind an den Wänden teilweise Feuchtigkeitserscheinungen mit Schimmelpilzbildung sichtbar. Hier muss der komplette Putz erneuert werden. Auf dem Boden ist Laminat verlegt. Hier fehlen Fußleisten. In einem größeren Raum fehlt die ausreichende Belichtung. Hier muss eine Wand zu einem Raum mit Belichtung geöffnet werden.

Wohnung 1. OG links:

Die Wohnung ist vermietet. Im Flur wurde ein PVC Belag verlegt. Darunter befindet sich ein Keramikplattenbelag. Die Wände sind in der Wohnung tapeziert und gestrichen. An mehreren Stellen löst sich die Tapete. Im Bereich der Zarge der Wohnungstür sind Ausbruchstellen im Putz sichtbar. Hier sind Ausbesserungsarbeiten notwendig. Das Innen-WC ist mit WC Körper und Waschbecken ausgestattet. Die Wände sind ca. 2 m hoch gefliest. An der Türzarge sind Beschädigungen und Abplatzungen

sichtbar. Die Küche hat einen Keramikplattenbelag. Er ist an mehreren Stellen flächig gerissen. Zum Teil fehlen auch Fliesen. An der Außenwand sind Feuchtigkeiterscheinungen sichtbar. Hier fällt der Putz von der Wand. Laut Aussage der Mieter kommen auch Insekten und Ungeziefer aus den Wänden. Das Bad ist ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, WC Körper und Dusche. Die Dusche ist nicht nutzbar, da laut Mieter befürchtet wird, dass die Decke dort durchbricht. Die Wände sind ca. 2 m hoch gefliest. Im Bad befindet sich die Gastherme, welche defekt ist. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Wohnung 1. OG rechts:

Die Wohnung ist vermietet. Auf dem Boden ist Laminat verlegt. Dieser ist in der gesamten Wohnung schlecht verlegt und zum Teil an den Enden aufgequollen. Fußleisten fehlen. Er ist erneuerungsbedürftig. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Das Bad ist ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und WC Körper. Die Wände sind ca. 1,20 m hoch gefliest. Darüber Putz und Anstrich. Hier zeigen sich Schimmelpilzbildungen und Verfleckungen. Am Spülkasten fehlt die Abdeckung und der Kasten hängt schief. Auf dem Boden sind Fliesen verlegt. Hier fehlt teilweise die Verfugung und Fliesen sind gebrochen. An der Türzarge ist das Schließblech herausgebrochen. Die Zarge muss erneuert werden. In der Küche ist in einem Wandbereich der Putz abgefallen. Die Außenwände zeigen Schimmelpilzerscheinungen. Auch in dieser Wohnung sind erhebliche Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

Wohnung 2. OG links:

Die Wohnung ist vermietet und befindet sich als einzige Wohnung in einem baujahrstypischen Zustand mit einigen erfolgten Instandsetzungen. Diese wurden durch den Mieter selbst durchgeführt. Im Gegensatz zu der Aufteilung im 1. Obergeschoss und 3. Obergeschoss wurde hier ein Raum, der normalerweise der Wohnung rechts zugeordnet war, durch einen Durchbruch der Wohnung links zugeordnet. Auf dem Boden wurde Laminat verlegt. Die Decken wurden abgehängt und mit integrierten Beleuchtungskörpern versehen. Zum Teil wurde auch Styropor zur Wärmedämmung eingebaut. An den Wänden wurde ein Strukturputz aufgebracht. Die Elektrounterverteilung ist zwar mit einem FI Schalter versehen, aber insgesamt erneuerungsbedürftig. Auch die Heizung ist alt und erneuerungsbedürftig. Laut Aussage des Mieters sind auch die Fenster, wie überall, undicht und erneuerungsbedürftig. Das Bad ist ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und WC Körper. Die Wände sind ca. 1,8 m hoch gefliest. An der Decke ist noch ein Riss sichtbar. Hier gab es mal einen Wasserschaden der repariert wurde.

Wohnung 2. OG rechts:

Die leerstehenden Räume waren am Ortstermin nicht zugänglich, folglich können keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Wohnung 3. OG links:

Die Wohnung ist vermietet. Auf dem Boden wurde überwiegend ein PVC Belag verlegt. In einigen Räumen wurde Laminat verlegt. Die Decken sind mit Styroporplatten abgeklebt. An einigen Stellen an der Decke kommt es zu Feuchtigkeiterscheinungen mit Schimmelpilzbildung. Diese Stellen werden aber jedes Mal durch die Mieter selbst gereinigt und überstrichen. Ursache kann vermutlich die Undichtigkeit am Dach sein. Dies ist zu überprüfen und gegebenenfalls zu beseitigen. Die Gastherme war defekt und die Mieter haben diese selbst reparieren lassen. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem ordentlichen Zustand.

Wohnung 3. OG rechts:

Die Wohnung ist leerstehend. Im Flur wurde ein Teppich verlegt. Dieser ist alt und ausgefranst. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Es zeigen sich hier Verfleckungen. Das Badezimmer hat auf dem Boden einen Keramikplattenbelag. Die Wände sind ca. 1,5 m hoch gefliest. In den Fugen der Fliesen zeigt sich im unteren Bereich Schimmel. Darüber ist Putz mit Anstrich. Dieser hat Verfleckungen und ist neu zu streichen. Ausgestattet ist das Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC Körper. Die Kunststofffenster sind alt und die Dichtungen sind defekt. Insgesamt zeigen sich an den Außenwänden und teils auch an der Decke Verfleckungen, Feuchtigkeiterscheinungen und Schimmelpilzbildung. Die Gastherme wurde von den ehemaligen Mietern repariert. Die Böden haben sonst einen Laminatbelag. Der Boden macht einen abschüssigen Eindruck. Der Belag ist an den Kanten teilweise aufgequollen und zu erneuern.

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 Innenwänden 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 Sanierungskosten werden hierfür mit rd. 700 € / m² Wohn-/ bzw. Nutzfläche geschätzt. Berücksichtigt werden hier die Gewerbeeinheit im EG rechts (73 m²) sowie die Wohnungen im EG links (97 m²), 1.OG links und rechts (116 m² und 101 m²) und 3. OG rechts (101 m²). Daraus ergibt sich eine zu berücksichtigende Fläche von 488 m².

$700 \text{ € / m}^2 * \text{rd. } 488 \text{ m}^2 / \text{Wohnfläche} = 341.600 \text{ €}$. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 25 %, $= 341.600 \text{ €} * 1,25 = \text{rd. } 427.000 \text{ €}$.

Es werden nur die Kosten für die Beseitigung der beschriebenen Schäden berücksichtigt, die jedoch vorliegend erheblich sind. Neben den Kosten für die Wohnungen sind hier insbesondere die massiven Feuchtigkeitsschäden in den gemeinschaftlichen Anlagen wie Keller, Treppenhaus, tlw. Fassaden und Dach zu berücksichtigen. Es wird hier mit Kosten von ca. 300.000 € gerechnet. Daraus ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von ca. 727.000,00 €.

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

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt:
 $727.000 \text{ €} * 0,85 = 617.950,00 \text{ €}$, rund 620.000 €.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **620.000 € zum Stichtag 02.07.2025** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

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

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

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

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

| | |
|--|-------------------------|
| Tatsächliches Baujahr: | überwiegend 1914 |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025: | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer aufgrund <u>fiktiver</u> Modernisierungen: | 37 Jahre |

Außenanlagen:

Die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück wurde direkt am öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Links und rechts schließen sich weitere Wohnhäuser an. Der rückwärtige Hofbereich wird über die Soester Straße erschlossen. Die Fläche ist komplett mit einem Betonsteinpflasterbelag versehen. An der Soester Straße wurden mehrere Stellplätze errichtet. Zur Soester Straße sind keine Einfriedungen vorhanden. An den Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn wurden Stahlgitterzäune errichtet.

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

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

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

| | | | | | | | |
|------|-------|--------|-----------|---------|---------------|----------------------|----------------------------------|
| KG | | 4,63 m | x | 5,93 m | = | 27,43 m ² | |
| | | 6,51 m | x | 12,47 m | = | 81,14 m ² | |
| | 0,50 | x | 6,01 m | x | 12,47 m | = | 37,47 m ² |
| | 12,18 | x | (10,05 m | + | 17,02 m) / 2 | = | 164,83 m ² |
| | | | | | | | <u>310,87 m²</u> |
| EG | | 4,63 m | x | 5,93 m | = | 27,43 m ² | |
| | | 6,51 m | x | 12,47 m | = | 81,14 m ² | |
| | 0,50 | x | 6,01 m | x | 12,47 m | = | 37,47 m ² |
| | 12,18 | x | (10,05 m | + | 17,02 m) / 2 | = | 164,83 m ² |
| | 0,50 | x | 4,44 m | x | 4,21 m | = | 9,34 m ² |
| | | | | | | | <u>320,21 m²</u> |
| 1.OG | 12,43 | x | (6,34 m | + | 12,52 m) / 2 | = | 117,15 m ² |
| | 12,18 | x | (10,35 m | + | 17,02 m) / 2 | = | 166,67 m ² |
| | | | | | | | <u>283,82 m²</u> |
| 2.OG | | | | | wie 1.OG | | 283,82 m ² |
| 3.OG | | | | | wie 1.OG | | 283,82 m ² |
| DG | | | | | wie 1.OG | | <u>283,82 m²</u> |
| | | | | | | | <u>1766,35 m²</u> |
| | | | | | | | rd. 1766,00 m² |

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohn- und Nutzflächen der Wohnungen im EG links, 1.OG links und 1.OG rechts sowie des Gewerbes im EG rechts wurden vor Ort aufgenommen und die Flächen auf die übrigen Wohnungen übertragen. Die Nutzflächen des Ladenlokals im EG Mitte wurden aufgrund der Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Essen ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt werden konnte.

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

EG links

| | | | |
|----------|---|---------------------|---|
| Flur | $1,32 \times (0,91 \text{ m} + 1,09 \text{ m}) / 2 =$ | $1,32 \text{ m}^2$ | 12,16 m ² |
| | $0,61 \times (0,86 \text{ m} + 0,96 \text{ m}) / 2 =$ | $0,56 \text{ m}^2$ | |
| | $2,27 \times (1,24 \text{ m} + 1,84 \text{ m}) / 2 =$ | $3,50 \text{ m}^2$ | |
| | $(1,05 \text{ m} \times 0,51 \text{ m}) =$ | $0,54 \text{ m}^2$ | |
| | $(0,69 \text{ m} \times 0,68 \text{ m}) =$ | $0,47 \text{ m}^2$ | |
| | $(4,63 \text{ m} \times 1,25 \text{ m}) =$ | $5,79 \text{ m}^2$ | |
| Bad | $0,5 \times (0,94 \text{ m} \times 1,28 \text{ m}) =$ | $0,60 \text{ m}^2$ | 3,18 m ² |
| | $1,68 \times (1,28 \text{ m} + 1,79 \text{ m}) / 2 =$ | $2,58 \text{ m}^2$ | |
| Bad | ca. $(1,20 \text{ m} \times 2,00 \text{ m}) =$ | $2,40 \text{ m}^2$ | 3,20 m ² |
| | ca. $(0,80 \text{ m} \times 1,00 \text{ m}) =$ | $0,80 \text{ m}^2$ | |
| Schlafen | $(3,57 \text{ m} \times 4,35 \text{ m}) =$ | $15,53 \text{ m}^2$ | 15,53 m ² |
| Wohnen | $(5,02 \text{ m} \times 5,02 \text{ m}) =$ | $25,20 \text{ m}^2$ | 25,58 m ² |
| | $(-1,83 \text{ m} \times 0,12 \text{ m}) =$ | $-0,22 \text{ m}^2$ | |
| | $(0,28 \text{ m} \times 2,15 \text{ m}) =$ | $0,60 \text{ m}^2$ | |
| Essen | $4,44 \times (3,39 \text{ m} + 3,53 \text{ m}) / 2 =$ | $15,36 \text{ m}^2$ | 15,36 m ² |
| Küche | $(4,08 \text{ m} \times 3,65 \text{ m}) =$ | $14,89 \text{ m}^2$ | 15,52 m ² |
| | $(0,44 \text{ m} \times 1,42 \text{ m}) =$ | $0,62 \text{ m}^2$ | |
| WC | $(1,82 \text{ m} \times 3,51 \text{ m}) =$ | $6,39 \text{ m}^2$ | <u>6,39 m²</u> |
| | | | 96,92 m ² rd. 97,00 m² |

1.OG links

| | | | |
|-----------------|--|---------------------|---|
| Flur | $(2,62 \text{ m} \times 1,53 \text{ m}) =$ | $4,01 \text{ m}^2$ | 10,80 m ² |
| | $(-0,75 \text{ m} \times 0,14 \text{ m}) =$ | $-0,11 \text{ m}^2$ | |
| | $(5,47 \text{ m} \times 1,26 \text{ m}) =$ | $6,89 \text{ m}^2$ | |
| WC | $(0,83 \text{ m} \times 1,44 \text{ m}) =$ | $1,20 \text{ m}^2$ | 1,20 m ² |
| Abstellraum | $(0,96 \text{ m} \times 1,44 \text{ m}) =$ | $1,38 \text{ m}^2$ | 1,38 m ² |
| Bad | $(1,63 \text{ m} \times 0,98 \text{ m}) =$ | $1,60 \text{ m}^2$ | 9,20 m ² |
| | $(-0,27 \text{ m} \times 0,63 \text{ m}) =$ | $-0,17 \text{ m}^2$ | |
| | $(1,78 \text{ m} \times 2,80 \text{ m}) =$ | $4,98 \text{ m}^2$ | |
| | $1,2 \times (1,84 \text{ m} + 2,80 \text{ m}) / 2 =$ | $2,78 \text{ m}^2$ | |
| Küche | $(3,58 \text{ m} \times 4,52 \text{ m}) =$ | $16,18 \text{ m}^2$ | 16,18 m ² |
| Kind | $(3,67 \text{ m} \times 4,23 \text{ m}) =$ | $15,52 \text{ m}^2$ | 21,90 m ² |
| | $(1,53 \text{ m} \times 0,43 \text{ m}) =$ | $0,66 \text{ m}^2$ | |
| | $(3,51 \text{ m} \times 1,63 \text{ m}) =$ | $5,72 \text{ m}^2$ | |
| Kind | $(3,70 \text{ m} \times 4,62 \text{ m}) =$ | $17,09 \text{ m}^2$ | 17,09 m ² |
| Schlafen | $(3,59 \text{ m} \times 5,13 \text{ m}) =$ | $18,42 \text{ m}^2$ | 18,42 m ² |
| Wohnen | $(3,84 \text{ m} \times 5,12 \text{ m}) =$ | $19,66 \text{ m}^2$ | <u>19,66 m²</u> |
| | | | 115,83 m ² |
| abzgl. 3 % Putz | $1,00 \times 115,83 \text{ m}^2 =$ | | <u>115,83 m²</u> |
| | | | 115,83 m ² rd. 116,00 m² |

1.OG rechts

| | | | |
|-----------------|---------------------------|------------|----------------------|
| Diele | (1,30 m x 3,69 m) | 4,80 m² | 7,76 m² |
| 0,5 | x (1,27 m x 0,78 m) | = 0,50 m² | |
| | (0,93 m x 0,30 m) | = 0,28 m² | |
| | (1,79 m x 1,22 m) | = 2,18 m² | |
| Bad | (1,65 m x 3,23 m) | 5,33 m² | 5,33 m² |
| Kochen | (2,52 m x 4,60 m) | = 11,59 m² | 11,88 m² |
| | (1,21 m x 0,24 m) | = 0,29 m² | |
| Abstellraum 1 | (1,04 m x 1,13 m) | = 1,18 m² | 1,18 m² |
| Abstellraum 2 | (3,02 m x 1,00 m) | = 3,02 m² | 3,02 m² |
| Kind | (3,50 m x 5,12 m) | = 17,92 m² | 17,92 m² |
| Schlafen | (3,51 m x 5,12 m) | = 17,97 m² | 17,97 m² |
| Wohnen | (1,98 m x 0,87 m) | = 1,72 m² | 21,21 m² |
| 0,5 | x (4,23 m x 1,98 m) | = 4,19 m² | |
| | (2,04 m x 4,68 m) | = 9,55 m² | |
| 0,5 | x (2,46 m x 4,68 m) | = 5,76 m² | |
| Arbeiten | (4,64 m x 2,95 m) | = 13,69 m² | 14,97 m² |
| 0,48 | x (2,39 m + 2,95 m) / 2 | = 1,28 m² | |
| abzgl. 3 % Putz | 1,00 x 101,24 m² | = | 101,24 m² |
| | | | 101,24 m² |
| | | | 101,24 m² |
| | | | rd. 101,00 m² |

2.OG links

| | | | |
|-------------|---------------------------|------------|----------|
| Flur | (2,62 m x 1,53 m) | 4,01 m² | 11,29 m² |
| | (-0,75 m x 0,14 m) | = -0,11 m² | |
| | (5,47 m x 1,26 m) | = 6,89 m² | |
| 0,5 | x (1,27 m x 0,78 m) | = 0,50 m² | |
| WC | (0,83 m x 1,44 m) | = 1,20 m² | 1,20 m² |
| Abstellraum | (0,96 m x 1,44 m) | = 1,38 m² | 1,38 m² |
| Bad | (1,63 m x 0,98 m) | = 1,60 m² | 9,20 m² |
| | (-0,27 m x 0,63 m) | = -0,17 m² | |
| | (1,78 m x 2,80 m) | = 4,98 m² | |
| 1,2 | x (1,84 m + 2,80 m) / 2 | = 2,78 m² | |
| Küche | (3,58 m x 4,52 m) | = 16,18 m² | 16,18 m² |
| Kind | (3,67 m x 4,23 m) | = 15,52 m² | 21,90 m² |
| | (1,53 m x 0,43 m) | = 0,66 m² | |
| | (3,51 m x 1,63 m) | = 5,72 m² | |
| Kind | (3,70 m x 4,62 m) | = 17,09 m² | 17,09 m² |
| Schlafen | (3,59 m x 5,13 m) | = 18,42 m² | 18,42 m² |
| Wohnen | (3,84 m x 5,12 m) | = 19,66 m² | 19,66 m² |

| | | | | |
|-----------------|--------------------------------|---|----------|--------------------------------------|
| Wohnen | (1,98 m x 0,87 m) | = | 1,72 m² | 21,21 m² |
| | 0,5 x (4,23 m x 1,98 m) | = | 4,19 m² | |
| | (2,04 m x 4,68 m) | = | 9,55 m² | |
| | 0,5 x (2,46 m x 4,68 m) | = | 5,76 m² | |
| Arbeiten | (4,64 m x 2,95 m) | = | 13,69 m² | 14,97 m² |
| | 0,48 x (2,39 m + 2,95 m) / 2 | = | 1,28 m² | |
| | | | | <hr/> 152,50 m² |
| abzgl. 3 % Putz | 1,00 x 152,50 m² | = | | <hr/> 152,50 m² |
| | | | | <hr/> 152,50 m² rd. 153,00 m² |

2.OG rechts

| | | | | |
|-----------------|---------------------|---|----------|------------------------------------|
| Diele | (1,30 m x 3,69 m) | | 4,80 m² | 7,26 m² |
| | (0,93 m x 0,30 m) | = | 0,28 m² | |
| | (1,79 m x 1,22 m) | = | 2,18 m² | |
| Bad | (1,65 m x 3,23 m) | | 5,33 m² | 5,33 m² |
| Kochen | (2,52 m x 4,60 m) | = | 11,59 m² | 11,88 m² |
| | (1,21 m x 0,24 m) | = | 0,29 m² | |
| Abstellraum 1 | (1,04 m x 1,13 m) | = | 1,18 m² | 1,18 m² |
| Abstellraum 2 | (3,02 m x 1,00 m) | = | 3,02 m² | 3,02 m² |
| Kind | (3,50 m x 5,12 m) | = | 17,92 m² | 17,92 m² |
| Schlafen | (3,51 m x 5,12 m) | = | 17,97 m² | <hr/> 17,97 m² |
| | | | | 64,56 m² |
| abzgl. 3 % Putz | 1,00 x 64,56 m² | = | | <hr/> 64,56 m² |
| | | | | <hr/> 64,56 m² rd. 65,00 m² |

3.OG links

wie 1.OG links **rd. 116,00 m²**

3.OG rechts

wie 1.OG rechts **rd. 101,00 m²**

EG mitte

| | | | | |
|-----------------|----------------------------------|----------|----------|------------------------------------|
| Bistro | | | | |
| Bistro | 5,00 m x (3,15 m + 5,81 m) / 2 | = | 22,40 m² | 54,19 m² |
| | 5,00 m x (5,00 m + 7,72 m) / 2 | = | 31,79 m² | |
| Abstellraum | 2,65 m x (2,30 m + 2,55 m) / 2 | = | 6,43 m² | 8,23 m² |
| | 0,5 x (2,00 m x 1,80 m) | = | 1,80 m² | |
| WC | (1,30 m x 1,10 m) | = | 1,43 m² | <hr/> 1,43 m² |
| | | | | 63,84 m² |
| abzgl. 3 % Putz | 0,97 | 63,84 m² | = | <hr/> 61,93 m² |
| | | | | <hr/> 61,93 m² rd. 62,00 m² |

| <u>EG rechts</u> | Büro | | | | | |
|------------------|---------------------------|---------------------|---|----------------------|---------------------------|--------------------------|
| Büro 1 | | (4,39 m x 4,92 m) | = | 21,60 m ² | 22,73 m ² | |
| | | (3,07 m x 0,37 m) | = | 1,14 m ² | | |
| Büro 2 | | (4,27 m x 4,48 m) | = | 19,13 m ² | 20,03 m ² | |
| | | (1,96 m x 0,46 m) | = | 0,90 m ² | | |
| Büro 3 | | (3,82 m x 4,30 m) | = | 16,43 m ² | 16,43 m ² | |
| Flur | | (4,19 m x 1,84 m) | = | 7,71 m ² | 10,00 m ² | |
| | | (2,86 m x 0,80 m) | = | 2,29 m ² | | |
| WC | 0,5 x (2,47 m x 3,49 m) | | = | 4,31 m ² | <u>4,31 m²</u> | |
| | | | | | 73,50 m ² | rd. 73,00 m ² |

| Nutzung | | Nutzfläche | Wohnfläche |
|---------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wohnung | EG links | | 97,00 m ² |
| Wohnung | 1.OG links | | 116,00 m ² |
| Wohnung | 1.OG rechts | | 101,00 m ² |
| Wohnung | 2.OG links | | 153,00 m ² |
| Wohnung | 2.OG rechts | | 65,00 m ² |
| Wohnung | 3.OG links | | 116,00 m ² |
| Wohnung | 3.OG rechts | | 101,00 m ² |
| Bistro | EG mitte | 62,00 m ² | |
| Büro | EG rechts | 73,00 m ² | |
| | | <u>135,00 m²</u> | <u>749,00 m²</u> |
| | | | 884,00 m ² |

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Wohn- und Geschäftshäuser überwiegend zur Ertragserzielung erworben.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; 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.

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

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

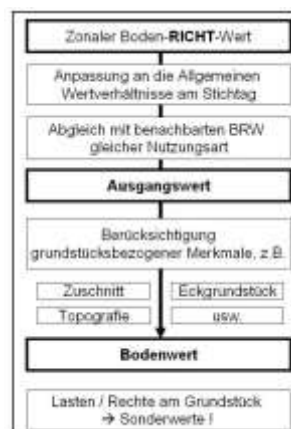
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgaben-rechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17355 in Essen - Kray,
Schwelmhöfe 29, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

260,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand | = Baureifes Land |
| Nutzungsart | = Wohnbaufläche. |
| Erschließungsbeitrags- rechtlicher Zustand | = frei nach BauGB und KAG |
| Anzahl der Vollgeschosse | = II - V |
| Grundstückstiefe | = 40 m |
| Anmerkung: | Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt. |

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 bei 260 bis 310 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone gewertet wird. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **260 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **260 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 herangezogen.

3.2.2 Bodenwerte

Flurstück 42

Das Flurstück 42 befindet sich zwischen den Flurstücken 192 und 193 und hat eine Größe von 72 m². Ein kleiner Bereich (ca. 2 m²) wurde mit dem Wohn- und Geschäftshaus überbaut, welches sich hauptsächlich auf Flurstück 192 befindet. Da das Flurstück keinen direkten Zugang zum öffentlichen Verkehrsraum hat gilt es als nicht erschlossen. Aufgrund seiner geringen Größe und der fehlenden Erschließung kann es nicht eigenständig genutzt werden.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert und der besonderen wertbeeinflussenden Merkmale wird der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 02.07.2025** mit einem **symbolischen Wert von 1,00 €** geschätzt.

Flurstück 192

Das Flurstück 192 hat eine Größe von 345 m² und ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Ein kleiner Teil (ca. 2 m²) des Gebäudes befindet sich auf Flurstück 42.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 02.07.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$345 \text{ m}^2 * 260,00 \text{ €/m}^2 = 89.700,00 \text{ €}$$

rd. 90.000,00 €

Flurstück 193

Das Flurstück 193 ist 74 m² groß und unbebaut. Hier wurden 4 Stellplätze errichtet und es dient als Zugang zum rückwärtigen Gebäudeteil des Wohn- und Geschäftshauses. Garagen- und Stellplatzgrundstücke werden mit einem Abschlag von ca. 50 % zum Wohnbaulandwert bewertet.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 02.07.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$74 \text{ m}^2 * 260,00 \text{ €/m}^2 * 0,5 = 9.620,00 \text{ €}$$

rd. 10.000,00 €

Bodenwert bei Gesamtveräußerung

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 02.07.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$491 \text{ m}^2 * 260 \text{ €/m}^2 = 127.660 \text{ €}$$

rd. 128.000,00 €

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 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohrertrag

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

Wohnnutzung

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 %) bei 3,3 % bei einer Standardabweichung von 1,7. Für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20-80 %) wurde ein Liegenschaftszinssatz von 4,5 % bei einer Standardabweichung von 1,4 abgeleitet.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

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

Nach Preisabfällen in den Jahren 2023 und 2024, hat sich der Markt mittlerweile wieder stabilisiert, weshalb zum Stichtag zunächst von dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser ausgegangen werden kann.

Es handelt sich jedoch um eine einfache Lage, was zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führen würde.

Ein Vorteil sind die bereits vorhandene Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne. Bei der Veräußerung einzelner Wohnungseigentume sind deutlich höhere Preise zu erzielen, weshalb hier ein Vorteil besteht.

Der sehr schlechte Gebäudezustand ist mit vielen Unsicherheiten bezüglich des Umfangs und der aufzubringenden Kosten für eine Instandsetzung/Sanierung verbunden.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 4,0 % geschätzt (schon Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden, einfache Lage, sehr schlechter Gebäudezustand).

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 bei **fiktiver Modernisierung** und vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **37 Jahren** zum Stichtag 02.07.2025 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 bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

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

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

3.3.1 Ausgangsdaten

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

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

Im Erdgeschoss befinden sich neben einer leerstehenden Wohnung als Bistro genehmigte und ebenfalls leerstehende Räumlichkeiten sowie an der rechten Seite mehrere leer stehende Räume, die als Internetcafé genehmigt sind. Alles befindet sich in einem nicht vermietbaren Zustand. Die als Bistro genehmigten Räume konnten nicht besichtigt werden. Die Wohnung im 3.OG rechts ist unvermietet. Bei der Wohnung im 2.OG rechts soll es sich um als Büro genutzte Räumlichkeiten handeln. Ob sie noch bewohnt ist, war nicht zu ermitteln. Die übrigen Wohnungen sind vermietet.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei gewerblichen Flächen ist grundsätzlich zu prüfen, ob die derzeitige Nutzung sinnvoll und rentierbar 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.

Die als Bistro genehmigten und leer stehenden Räume haben gemäß den Bauunterlagen der Stadt Essen eine Größe von 62 m².

Die als Internetcafé genehmigten Räume sind 73 m² groß.

Beide Einheiten wären als Ladenlokale oder Büroflächen vermietbar (mit entsprechenden Genehmigungen für eine Nutzungsänderung!).

Für eine Ladennutzung spielt die Lage die größte Rolle. Das Gebäude befindet sich nicht in der Nähe einer Einkaufsstraße. Die Geschäftslage ist unterhalb der 1b Nebenkernlage anzusiedeln. Hinzu kommt, dass Kray generell als eher einfache Lage gilt. Gemäß Mietspiegel gilt die Wohnlage in der Schwelmhöfe als einfache Lage. Die Mieten für eine Ladennutzung dürften in etwa den Mieten für eine Büronutzung entsprechen, siehe auch nachfolgende Untersuchung.

Mietspannen div. Marktbeobachter:**Ladenlokale**

Gemäß des **IVD Preisspiegels für 2025** liegen die Ladenmieten in

1b - Nebenkern – Lagen bei: 10,00 € / m² bei einer Geschäftsgrößen bis 60 m²

1b - Nebenkern – Lagen bei: 5,50 € / m² bei einer Geschäftsgrößen ab 100 m²

Immopromeo Gewerbemietenspiegel Essen 2025:**b) B Lagen**

z. B. Kopstadtplatz, Viehofer Straße
und Umgebung

20 bis 50 m²

50 bis 100 m²

über 100 m²

10,00 bis 15,00 €

5,00 bis 10,00 €

5,00 bis 10,00 €

RDM-Preisspiegel 2025

Der RDM-Preisspiegel 2025 des Bezirksverbandes Essen e. V. weist für Essen für Büromieten im Bestand folgende Werte aus:

Ladenmieten – Nebenkern

| Netto-Kaltemieten in €/m ² ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage* | | | | |
|---|--|---|--|---|
| Stadt | 1a-Lage (bis ca. 100 m ²) | 1a-Lage (ab ca. 100 m ²) | 1b-Lage (bis ca. 100 m ²) | 1b-Lage (ab ca. 100 m ²) |
| Essen | ↘ 8,90 | ↘ 8,20 | → 6,00 | → 5,00 |

Für 1b Nebenkernlagen liegen die ortsüblichen Mieten demnach innerhalb einer Spanne von 6,00 bis 10,00 €/m² für kleine Ladenlokale.

Da es sich um eher kleine Ladengrößen handelt, die Lage jedoch für Geschäfte mäßig ist, ist eine Miete am unteren Ende der Spanne erzielbar.

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

Büroflächen

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.

Gewerbemietenspiegel Immopromeo 2025 für Essen:

| Büroräume | |
|-------------------------|-------------------|
| a) bevorzugte Bürolagen | 10,00 bis 15,00 € |
| b) mittlere Bürolagen | 7,00 bis 9,00 € |
| c) einfache Bürolagen | 5,50 bis 6,50 € |

RDM-Preisspiegel 2025 für Essen:

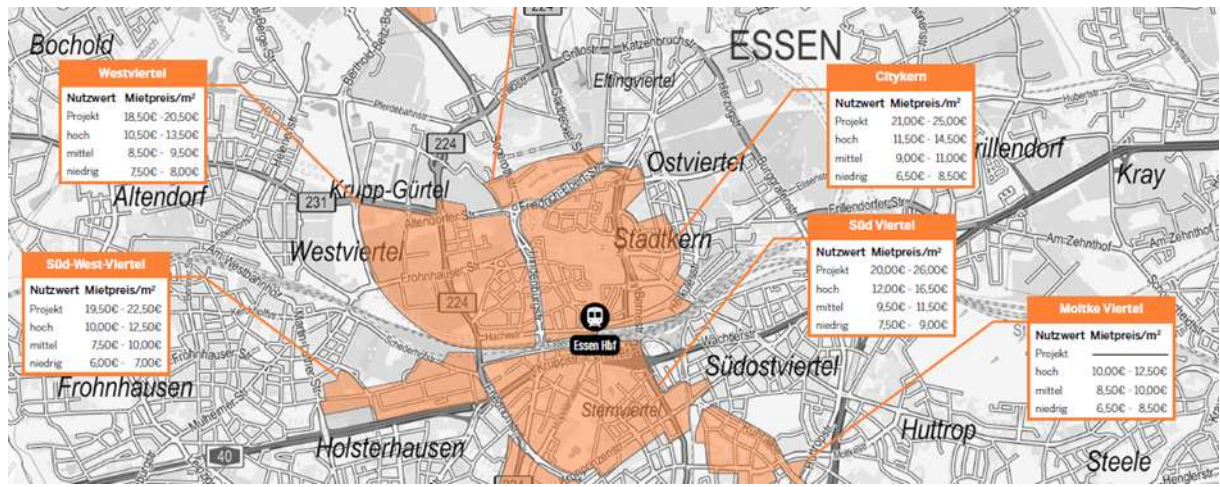
Büromieten – Bestand

| Netto-Kaltmieten in €/m ² Nutzfläche, monatlich* je nach Lage | | | |
|---|---------|---------|---------|
| Stadt | einfach | mittel | gut |
| Essen | ➡ 8,00 | ↗ 10,00 | ↘ 14,00 |

Mietspiegel IVD 2025 für Essen:

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

Fa. Cubion, Büromarkt Ruhrgebiet 2025 für Essen



Die Büroflächen sind in die **einfache Bürolage** einzuordnen. Der Nutzungswert wird als mittel eingestuft. Hier liegen die ortsüblichen Mieten demnach innerhalb einer Spanne von 4,00 bis 8,00 €/m².

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

Parkplätze sind auf dem Grundstück vorhanden, jedoch nur 4 Stück. Die ortsübliche Miete wird mit 30 €/Stellplatz angesetzt.

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Die Gewerbeflächen sind alle unvermietet.

Für die Ertragswertberechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete im Sinne des § 18 Abs. 2 ImmoWertV anzusetzen.

Wohnungen

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

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

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

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

Basiswert gem. Tabelle 1

Baujahr 1914

6,97 €/m²

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 1 gem. Anlage Mietspiegel) * 0,94

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3:

| | | |
|--------------------------------|---------------------------|------|
| Für die Wohnung im EG links | mit 97,00 m ² | 1,01 |
| Für die Wohnung im 1.OG links | mit 116,00 m ² | 1,04 |
| Für die Wohnung im 1.OG rechts | mit 101,00 m ² | 1,02 |
| Für die Wohnung im 2.OG links | mit 153,00 m ² | 0,97 |
| Für die Wohnung im 2.OG rechts | mit 65,00 m ² | 0,97 |
| Für die Wohnung im 3.OG links | mit 116,00 m ² | 1,04 |
| Für die Wohnung im 3.OG rechts | mit 101,00 m ² | 1,02 |

Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4

| | |
|--|------|
| Für die Wohnung im EG links | 0,96 |
| (Standardausstattung,kein Balkon, teilw. Durchgangszimmer) | |
| Für die Wohnung im 1.OG links | 0,96 |
| (Standardausstattung,kein Balkon, teilw. Durchgangszimmer) | |
| Für die Wohnung im 1.OG rechts | 0,96 |
| (Standardausstattung,kein Balkon, teilw. Durchgangszimmer) | |
| Für die Wohnung im 2.OG links | 0,96 |
| (Standardausstattung,kein Balkon, teilw. Durchgangszimmer) | |
| Für die Wohnung im 2.OG rechts | 0,96 |
| (Standardausstattung,kein Balkon, teilw. Durchgangszimmer) | |
| Für die Wohnung im 3.OG links | 0,96 |
| (Standardausstattung,kein Balkon, teilw. Durchgangszimmer) | |
| Für die Wohnung im 3.OG rechts | 0,96 |
| (Standardausstattung,kein Balkon, teilw. Durchgangszimmer) | |

Mietwerte (nach Sanierung):

| | | |
|-------------|--|---|
| EG links | 6,97 €/m ² x 0,94 x 1,01 x 0,96 | = 6,35 €/m ² rd. 6,35 €/m ² |
| 1.OG links | 6,97 €/m ² x 0,94 x 1,04 x 0,96 | = 6,54 €/m ² rd. 6,55 €/m ² |
| 1.OG rechts | 6,97 €/m ² x 0,94 x 1,02 x 0,96 | = 6,42 €/m ² rd. 6,40 €/m ² |
| 2.OG links | 6,97 €/m ² x 0,94 x 0,97 x 0,96 | = 6,10 €/m ² rd. 6,10 €/m ² |
| 2.OG rechts | 6,97 €/m ² x 0,94 x 0,97 x 0,96 | = 6,10 €/m ² rd. 6,10 €/m ² |
| 3.OG links | 6,97 €/m ² x 0,94 x 1,04 x 0,96 | = 6,54 €/m ² rd. 6,55 €/m ² |
| 3.OG rechts | 6,97 €/m ² x 0,94 x 1,02 x 0,96 | = 6,42 €/m ² rd. 6,40 €/m ² |

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

| MIETEINHEITEN | FLÄCHE m² bzw. Stk. | NETTOKALTMIETE | | |
|---------------------|------------------------|------------------|----------------|------------------|
| | | €/m² bzw. €/Stk. | €/Monat | €/Jahr |
| Wohnung EG links | 97,00 m² | 6,35 €/m² | 615,95 €/Monat | 7.391,40 €/Jahr |
| Wohnung 1.OG links | 116,00 m² | 6,55 €/m² | 759,80 €/Monat | 9.117,60 €/Jahr |
| Wohnung 1.OG rechts | 101,00 m² | 6,40 €/m² | 646,40 €/Monat | 7.756,80 €/Jahr |
| Wohnung 2.OG links | 153,00 m² | 6,10 €/m² | 933,30 €/Monat | 11.199,60 €/Jahr |
| Wohnung 2.OG rechts | 65,00 m² | 6,10 €/m² | 396,50 €/Monat | 4.758,00 €/Jahr |
| Wohnung 3.OG links | 116,00 m² | 6,55 €/m² | 759,80 €/Monat | 9.117,60 €/Jahr |
| Wohnung 3.OG rechts | 101,00 m² | 6,40 €/m² | 646,40 €/Monat | 7.756,80 €/Jahr |
| Stellplätze | 4 Stk. | 30,00 €/Stk. | 120,00 €/Monat | 1.440,00 €/Jahr |
| Bistro EG mitte | 62,00 m² | 6,50 €/m² | 403,00 €/Monat | 4.836,00 €/Jahr |
| Büro EG rechts | 73,00 m² | 6,50 €/m² | 474,50 €/Monat | 5.694,00 €/Jahr |
| gesamt | | | | 69.067,80 €/Jahr |

3.3.2 Ertragswert bei Gesamtveräußerung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 69.067,80 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

351,00 € / Wohn-/Nutzeinheit - 3.343,00 €

46,00 € / Stellplatz

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 € / m² Wohnfläche

13,80 € / m² Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

884,00 m² Wohnfläche - 12.199,20 €

135,00 m² Nutzfläche

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

4,0 % der gewerblichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen - 1.591,96 €

- 17.134,16 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 17.134,16 €

Jährlicher Reinertrag 51.933,64 €

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

4,00 % * 128.000,00 € - 5.120,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 46.813,64 €

| | |
|--|-----------------------|
| Ertrag der baulichen Anlagen | 46.813,64 € |
| Restnutzungsdauer des Gebäudes: | 37 Jahre |
| Vervielfältiger | * 19,143 |
| bei 37 Jahren Restnutzungsdauer | |
| 4,00 % Liegenschaftszinssatz | |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | 896.153,59 € |
| Bodenwert | + 128.000,00 € |
| Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks | 1.024.153,59 € |

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

| | |
|--|-------------------------|
| Vorläufiger Ertragswert | 1.024.153,59 € |
| - Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 40) | - 620.000,00 € |
| | 404.153,59 € |
| Ertragswert | rd. 404.000,00 € |

3.3.3 Ertragswert Flurstück 192

Das Flurstück 192 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es ergeben sich folgende Werte:

| MIETEINHEITEN | FLÄCHE m² bzw. Stk. | NETTOKALTMIETE | | |
|---------------------|------------------------|------------------|----------------|------------------|
| | | €/m² bzw. €/Stk. | €/Monat | €/Jahr |
| Wohnung EG links | 97,00 m² | 6,35 €/m² | 615,95 €/Monat | 7.391,40 €/Jahr |
| Wohnung 1.OG links | 116,00 m² | 6,55 €/m² | 759,80 €/Monat | 9.117,60 €/Jahr |
| Wohnung 1.OG rechts | 101,00 m² | 6,40 €/m² | 646,40 €/Monat | 7.756,80 €/Jahr |
| Wohnung 2.OG links | 153,00 m² | 6,10 €/m² | 933,30 €/Monat | 11.199,60 €/Jahr |
| Wohnung 2.OG rechts | 65,00 m² | 6,10 €/m² | 396,50 €/Monat | 4.758,00 €/Jahr |
| Wohnung 3.OG links | 116,00 m² | 6,55 €/m² | 759,80 €/Monat | 9.117,60 €/Jahr |
| Wohnung 3.OG rechts | 101,00 m² | 6,40 €/m² | 646,40 €/Monat | 7.756,80 €/Jahr |
| Bistro EG mitte | 62,00 m² | 6,50 €/m² | 403,00 €/Monat | 4.836,00 €/Jahr |
| Büro EG rechts | 73,00 m² | 6,50 €/m² | 474,50 €/Monat | 5.694,00 €/Jahr |
| gesamt | | | | 67.627,80 €/Jahr |

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt

67.627,80 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

351,00 € / Wohn-/Nutzeneinheit - 3.159,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 € / m² Wohnfläche

13,80 € / m² Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

884,00 m² Wohnfläche - 12.199,20 €

135,00 m² Nutzfläche

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

4,0 % der gewerblichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen - 1.563,16 €

- 16.921,36 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt

- 16.921,36 €

Jährlicher Reinertrag

50.706,44 €

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

4,00 % * 90.000,00 €

- 3.600,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

47.106,44 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 37 Jahre

Vervielfältiger * 19,143

bei 37 Jahren Restnutzungsdauer

4,00 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen

901.758,66 €

Bodenwert

+ 90.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

991.758,66 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

| | |
|--|-------------------------|
| Vorläufiger Ertragswert | 991.758,66 € |
| - Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 40) | <u>- 620.000,00 €</u> |
| | 371.758,66 € |
| Ertragswert | rd. 372.000,00 € |

3.3.4 Ertragswert Flurstück 193

| MIETEINHEITEN | FLÄCHE | NETTOKALTMIETE | | |
|---------------|--------|------------------|----------------|-----------------|
| | | €/m² bzw. €/Stk. | €/Monat | €/Jahr |
| Stellplätze | 4 Stk. | 30,00 €/Stk. | 120,00 €/Monat | 1.440,00 €/Jahr |

| | |
|---|------------------------|
| Jährliche Nettokaltmiete insgesamt | 1.440,00 €/Jahr |
| Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich: | |
| Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht: | |
| 46,00 € / Stellplatz | - 184,00 € |
| Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen: | |
| 2,0 % der wohnbaulichen Erträge | |
| Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen | <u>- 28,80 €</u> |
| | - 212,80 € |
| Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt | <u>- 212,80 €</u> |
| Jährlicher Reinertrag | 1.227,20 € |
| Reinertrag des Bodens | |
| (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) | |
| Liegenschaftszinssatz * Bodenwert | |
| 4,00 % * 10.000,00 € | <u>- 400,00 €</u> |
| Ertrag der baulichen Anlagen | 827,20 € |
| Restnutzungsdauer des Gebäudes: 37 Jahre | |
| Vervielfältiger * 19,143 | |
| bei 37 Jahren Restnutzungsdauer | |
| 4,00 % Liegenschaftszinssatz | |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | 15.835,09 € |
| Bodenwert | <u>+ 10.000,00 €</u> |
| Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks | 25.835,09 € |
| Ertragswert | rd. 26.000,00 € |

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2025 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

3.4.1 Sachwert

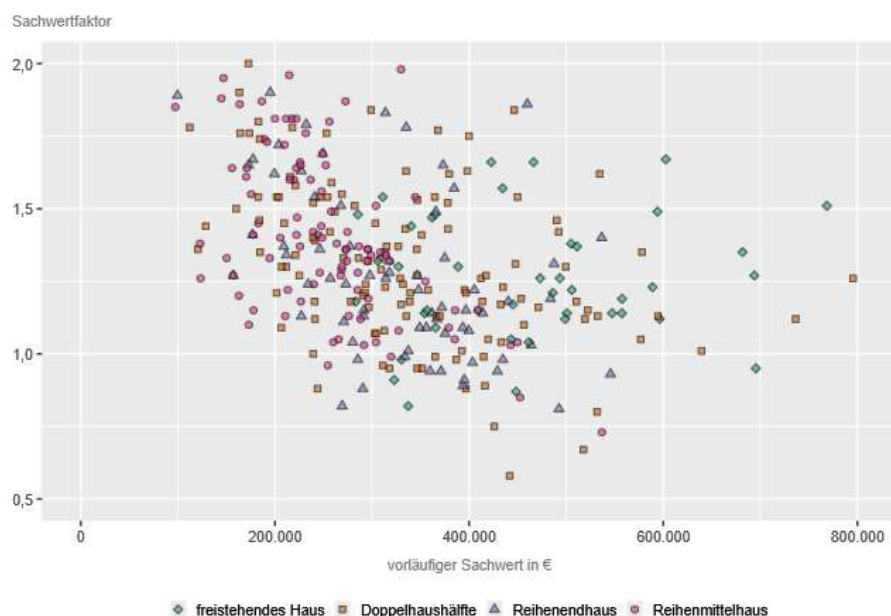
| | |
|--|--------------------------|
| Bruttogrundfläche | 1766,00 m ² |
| Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100) | 860,00 €/m ² |
| Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag | 1,872 |
| Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,872 | 1609,92 €/m ² |
| Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 1766,00 m ² x 1609,92 €/m ² | 2.843.118,72 € |
| Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 37 Jahre Restwert: Herstellungswert = 2.843.118,72 € * 0,463 = | 1.314.942,41 € |
| Gebäudewert | 1.314.942,41 € |
| Wert der Außenanlagen (incl. BNK) | <u>+ 20.000,00 €</u> |
| Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten) | 1.334.942,41 € |
| Bodenwert des bebauten Grundstücks | <u>+ 128.000,00 €</u> |
| Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) | 1.462.942,41 € |

Marktanpassung:

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 Grundstücke (Mehrfamilienhäuser) ermittelt. Der Sachwertfaktor für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegt laut GMB Essen bei 1,29 mit einer Standardabweichung von 0,24. Erfahrungsgemäß liegen die marktangepassten Sachwerte für Mehrfamilienhäuser deutlich unterhalb des Sachwertfaktors von Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,29 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 €.

Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 1.463.000 € ist der individuelle Sachwertfaktor deutlich zu reduzieren, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Hinzu kommen die Unsicherheiten bezüglich des massiven Erhaltungsstaus. Das Gebäude hat noch keine regenerativen Energien als Energieträger miteinbezogen. Aufgrund stark gestiegener Baukosten und Energiekosten sowie Erhöhung der Zinsen kam es zu tlw. erheblichen Preisrückgängen, gerade für energetisch nicht sanierte Häuser.

Nachteile ist die einfache Lage sowie die Unsicherheiten bezüglich der aufzubringenden Kosten zur Beseitigung des Erhaltungsstaues.

Die Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern ist ein weiterer Nachteil. Außerdem liegen die Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser deutlich unterhalb der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Sachwertfaktor wird mit 0,70 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $1.462.942,41 \text{ €} * 0,70$ 1.024.059,69 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 40) - 620.000,00 €
404.059,69 €

Marktangepasster Sachwert **rd. 404.000,00 €**

3.5 Ableitung der Verkehrswerte

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

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

3.5.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung

Der Ertragswert wurde mit rd. 404.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 404.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 4.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren.

Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Marktanpassungsfaktor). Außerdem werden derartige Objekte vorwiegend aus Renditeüberlegungen gekauft.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse bestätigt der Sachwert den Ertragswert mit **rd. 404.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr 1914 in Massivbauweise als Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung. Das Gebäude umfasst 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie 7 Wohnungen (1 Wohnung im Erdgeschoss und 6 Wohnungen in den Obergeschossen). Besichtigt werden konnten die rechte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und alle Wohnungen mit Ausnahme der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts. Folglich können über die nicht besichtigten Räume keine Aussagen über genaue Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Ein Vorteil sind die bereits vorhandene Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne. Bei der Veräußerung einzelner Wohnungseigentume sind deutlich höhere Preise zu erzielen, weshalb hier ein Vorteil besteht.

Der sehr schlechte Gebäudezustand ist mit vielen Unsicherheiten bezüglich des Umfangs und der aufzubringenden Kosten für eine Instandsetzung/Sanierung verbunden. Das Gebäude befindet in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand mit massivem Instandsetzungsbedarf in fast allen Bereichen.

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten **620.000 €** vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **45307 Essen, Schwelmhöfe 29, Joachimstraße, Soester Straße, Heinrich-Sense-Weg**, Gemarkung Kray, Flur 7, Flurstücke 42, 192, 193, Grundbuch von Kray Blatt 1545, wird zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 mit gerundet

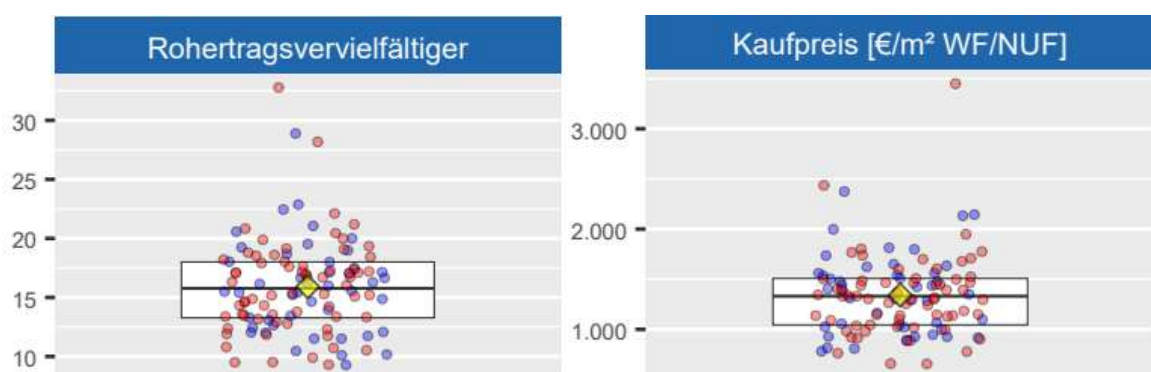
404.000,00 €

in Worten: Vierhundertviertausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 5,27, rd. 457 €/m² bei 884 m² Wohn-/Nutzfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt **620.000 €** ergäbe sich ein Wert von ca. 1.024.000 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 14,8, rd. 1.158 €/m² Wohnfläche).

Diese Werte liegen leicht unterhalb der Durchschnittswerte, was aufgrund der einfachen Lage gerechtfertigt ist. Siehe Auszug aus dem GMB Essen 2025:



3.5.2 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 42

Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §63 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln anzubieten ist. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Marktverhalten. Der ermittelte Verkehrswert stellt einen rein fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren dar.

Das Flurstück 42 befindet sich zwischen den Flurstücken 192 und 193. Aufgrund seiner Lage zwischen diesen Flurstücken ohne Zugang zum öffentlichen Verkehrsraum (fehlende Erschließung) und der geringen Größe 72 m² ist es selbstständig nicht nutzbar. Es handelt sich nicht um baureifes Land. Außerdem ist das Flurstück 42 von dem Gebäude auf Flurstück 192 überbaut.

Der Überbau ist über 100 Jahre alt (1914). Durch den Überbau hat die Eigentümerin des zu bewertenden Grundstücks ein Recht auf eine Überbaurente. Die Höhe der Überbaurente bemisst sich nach der Höhe des Bodenwertes zum Zeitpunkt der Entstehung. Da der Bodenwert vor 100 Jahren sehr gering war, hat die der Eigentümerin zustehenden Überbaurente geschätzt einen Wert von unter 5 €/Jahr, und es würde sich ein Barwert von unter 100 € ergeben.

Der fiktive Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren wird mit 50 € geschätzt.

Der fiktive Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in **45307 Essen, Joachimstraße, Schwelmhöfe 29, Soester Straße, Heinrich-Sense-Weg**, Gemarkung Kray, Flur 7, Flurstück 42, Grundbuch von Kray Blatt 1545, wird zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 mit einem symbolischen Wert von

50,00 Euro

in Worten: fünfzig Euro geschätzt.

3.5.3 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 192

Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §63 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten ist. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Marktverhalten. Der ermittelte Verkehrswert stellt einen rein fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren dar.

Da der Eigentümer dem überbauten Flurstück 42 eine Überbaurente zahlen muss, wird die diesbezügliche Wertminderung mit 5 % geschätzt (Barwert Überbaurente, bürokratischer Aufwand, etc.)

$372.000,00 \text{ €} * 0,95 = 353.400,00 \text{ €}$

rd. 353.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **45307 Essen, Schwelmhöfe 29, Joachimstraße, Soester Straße, Heinrich-Sense-Weg**, Gemarkung Kray, Flur 7, Flurstück 192, Grundbuch von Kray Blatt 1545, wird zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 mit

353.000,00 €

in Worten: Dreihundertdreifünzigtausend Euro geschätzt.

3.5.4 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 193

Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §63 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten ist. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Marktverhalten. Der ermittelte Verkehrswert stellt einen rein fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren dar.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in **45307 Essen, Schwelmhöfe 29, Joachimstraße, Soester Straße, Heinrich-Sense-Weg**, Gemarkung Kray, Flur 7, Flurstück 193, Grundbuch von Kray Blatt 1545, wird zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 mit gerundet

26.000,00 €

in Worten: Sechszwanzigtausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 26.08.2025

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

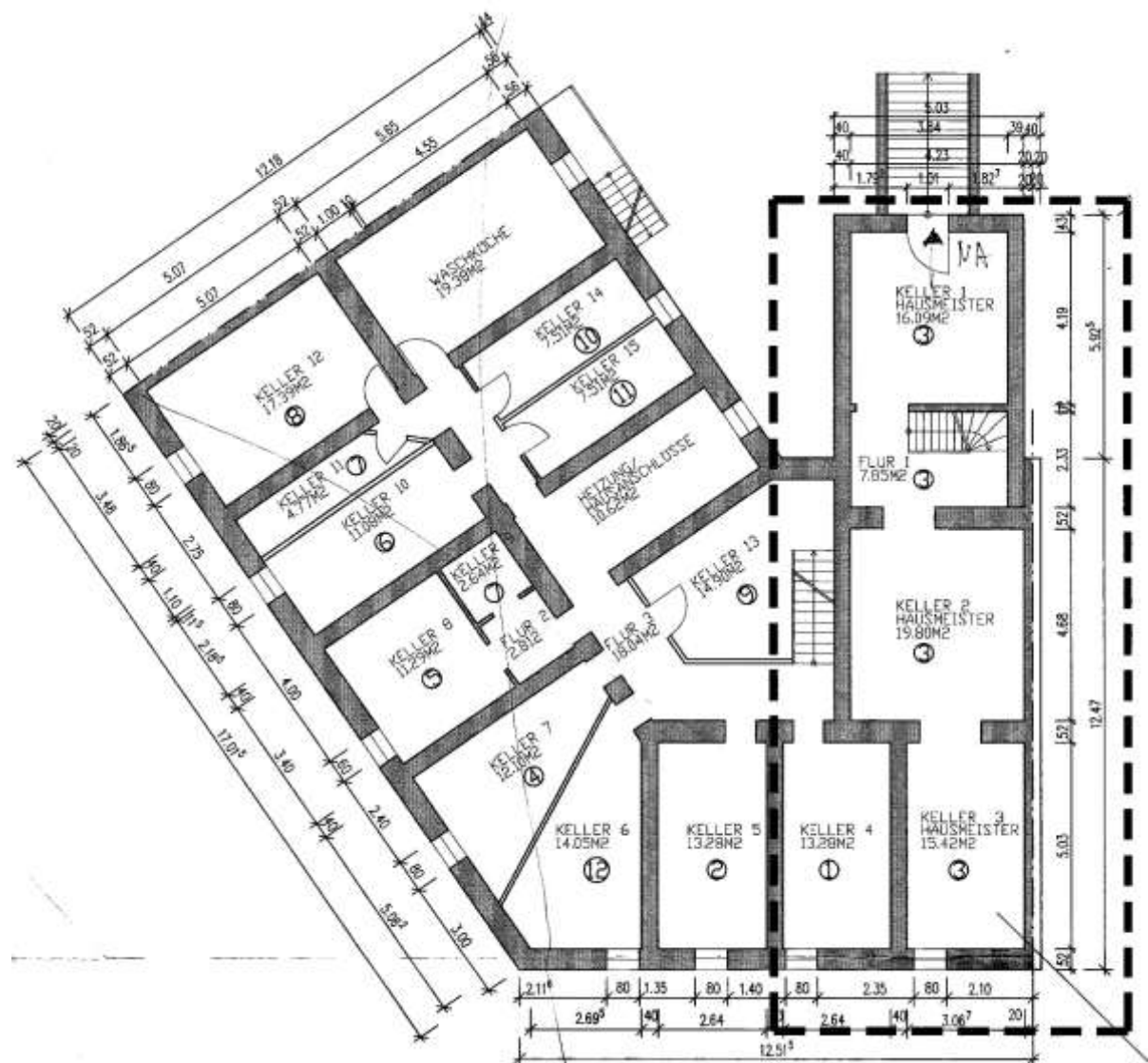
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

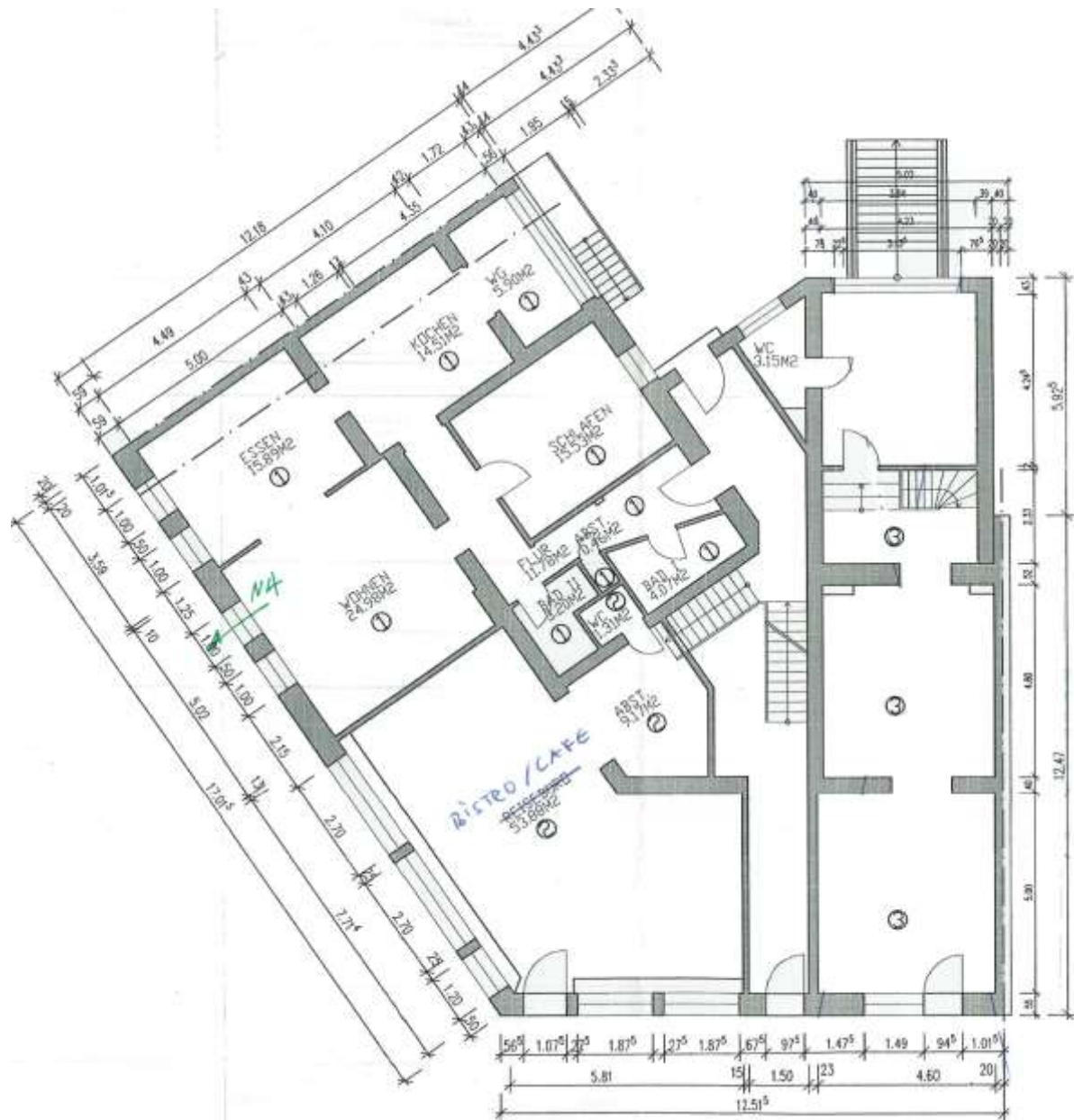
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



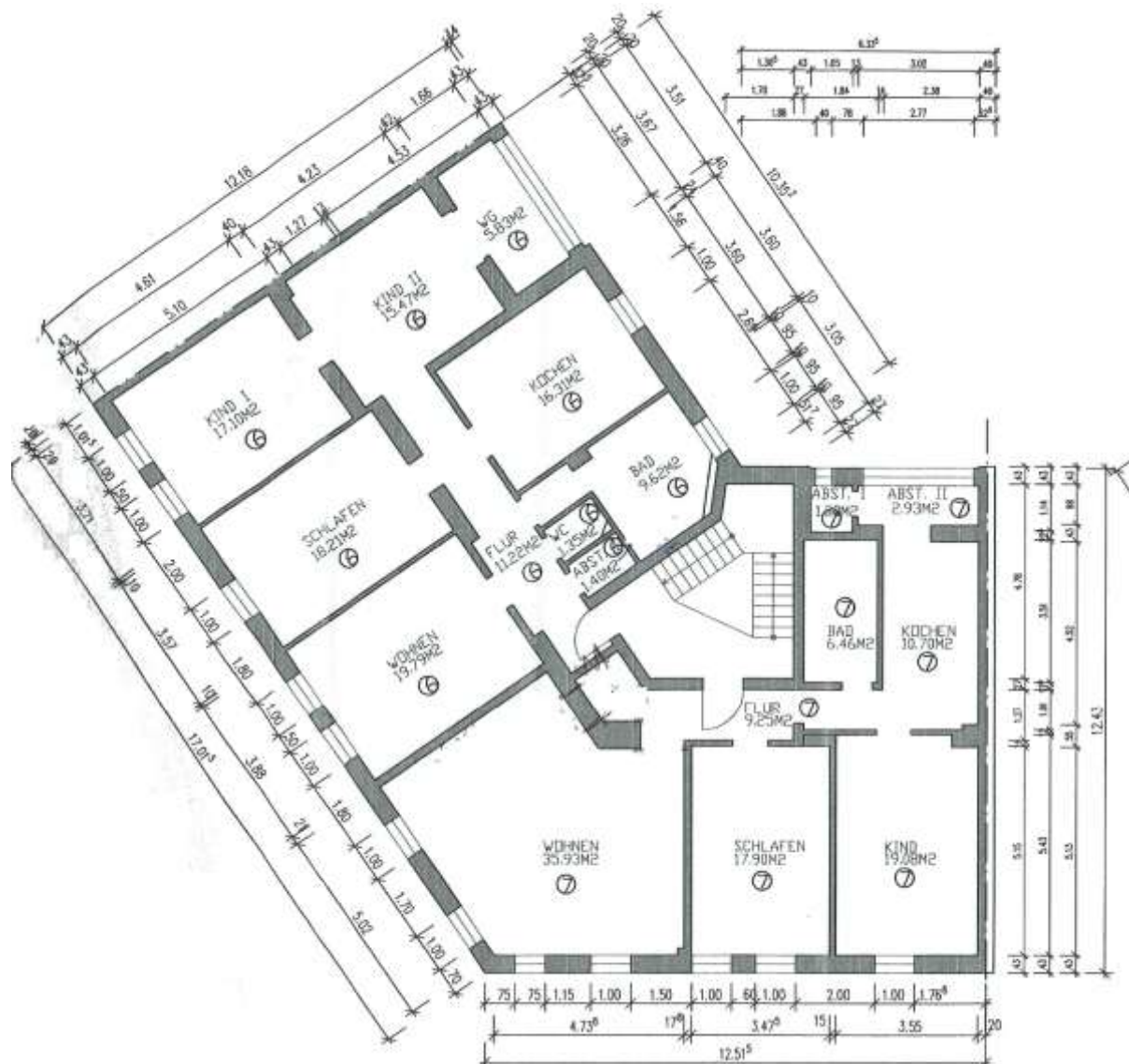
Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3



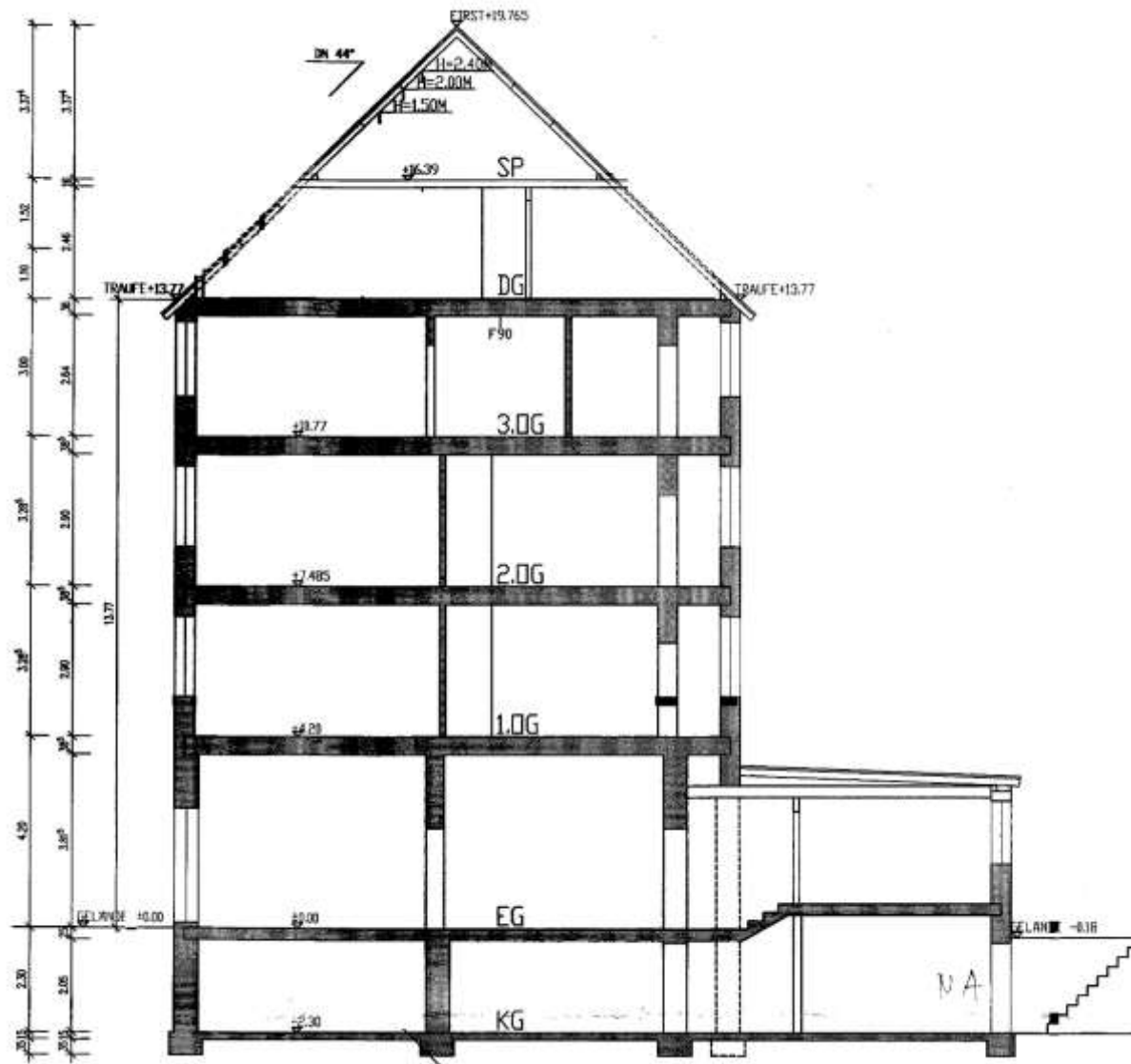
Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4



Grundriss 1.Obergeschoss bis 3.Obergeschoss

Anlage 5



Schnitt

Anlage 6

Auszug Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

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

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

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

Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.