

**Es handelt sich hier um die anonymisierte
Version des Gutachtens.**

10.12.2024

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 K 14/24



Objekt: **9.995 / 100.000 Miteigentumsanteil** an dem
mit 10 Garagen bebauten Grundstück in
45257 Essen, Am Gerichtshaus, Brackmannhang,
Gemarkung Kupferdreh, Flur 31, Flurstück 605,
verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 8, Garage,**
Teileigentumsgrundbuch von Kupferdreh Blatt 2578.

Verkehrswert: **13.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag): 06.11.2024

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	19
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	22
2.3 Massen und Flächen	24
3. Verkehrswertermittlung	25
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.2 Bodenwertermittlung	28
3.2.1 Bodenrichtwert	28
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 605	29
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.3.1 Ertragswert	36
3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 8	37
3.4 Sachwertverfahren	38
3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 8	41
3.5 Verkehrswert	42
3.5.1 Verkehrswert des Teileigentums Nr. 8	42

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 30.08.2024, Geschäftsnummer 185 K 14/24:

„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Teileigentum

Grundbuchbezeichnung:

Teileigentumsgrundbuch von Kupferdreh Blatt 2578

BV lfd. Nr. 1

*9.995 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kupferdreh, Flur 31, Flurstück 605, Gebäude- und Freifläche, Am Gerichtshaus, Brackmannhang, Größe: 182 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Aufteilungsplan Nr. 8,*

Eigentümer:

a) xxx

b) xxx

c) xxx

d) xxx *in Erbengemeinschaft*

Verfahrensbevollmächtigte

zu a) – c):

xxx.

zu d):

xxx

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 an der Ruhr.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Das Gutachten soll den Wert jedes Wohnungs- bzw. Teileigentums 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 vom Tiefbauamt der Stadt Essen zwecks Erschließungsbeiträge vom 02.12.2024.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 02.10.2024.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.10.2024.
 - 1.5 Schreiben der Stadt Essen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.10.2024.
 - 1.6 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation, <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Steele, Grundbuch von Kupferdreh Blatt 2578 vom 29.04.2024.
 - 1.8 Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand über das Geoportal der Stadt Essen.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
 - 1.10 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.11 Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 38/1987 vom 07.03.1987. Bewilligungen zu den Grunddienstbarkeiten: UR-Nr. 14/1983 vom 10.01.1983 und UR-Nr. 440/1993 vom 23.08.1993.
 - 1.12 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen.
 - 1.13 Hausakte der Stadt Essen.
2. Eigentümer:
xxx.
3. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
 - 3.1 Angaben zum Objekt: Jahresabrechnung 2023, Wirtschaftsplan 2024.
 - 3.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die Hausverwaltung xxx.
4. Durchgeführter Ortstermin:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 06.11.2024:
Teilnehmer:

xxxzeitweise

xxx, Vertretung für die anderen Eigentümer

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

Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel

5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 06.11.2024 festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 51 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590 000 Einwohner).

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

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.



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

Essen – Kupferdreh.

Kupferdreh ist einer der südlichsten Stadtteile Essens, abseits des Zentrums und südöstlich des Baldeneysees an der Ruhr gelegen. Kupferdreh grenzt im Nordosten an den Stadtteil Byfang, im Süden an Velbert und im Westen an Heidhausen (die Ruhr bildet hier die Grenze), Fischlaken und Heisingen. Der Stadtteil ist geprägt durch eine lockere Wohnbebauung mit größeren Grünflächen und viel Landwirtschaft. Die abwechslungsreiche Landschaft bietet ein vielseitiges Naherholungsgebiet mit Felderlandschaften, Wäldern, kleinen Tälern, Rad- und Wanderwegen bis hin zum beliebten Freizeitziel Baldeneysee. Die „Kupferdreher Straße“ im Stadtteilzentrum verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die weitere Infrastruktur ist gut mit 2 Grundschulen, Kindergärten sowie dem St. Josef Krankenhaus.

Die Entfernung von dem zu bewertenden Grundstück bis zum Stadtkern, bzw. Hauptbahnhof von Essen beträgt ca. 11 km in nordwestlicher Richtung. Bis zum Stadtteilzentrum Kupferdreh sind es ca. 2,2 km in südwestlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 4,1 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Kupferdreh zur A 44.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

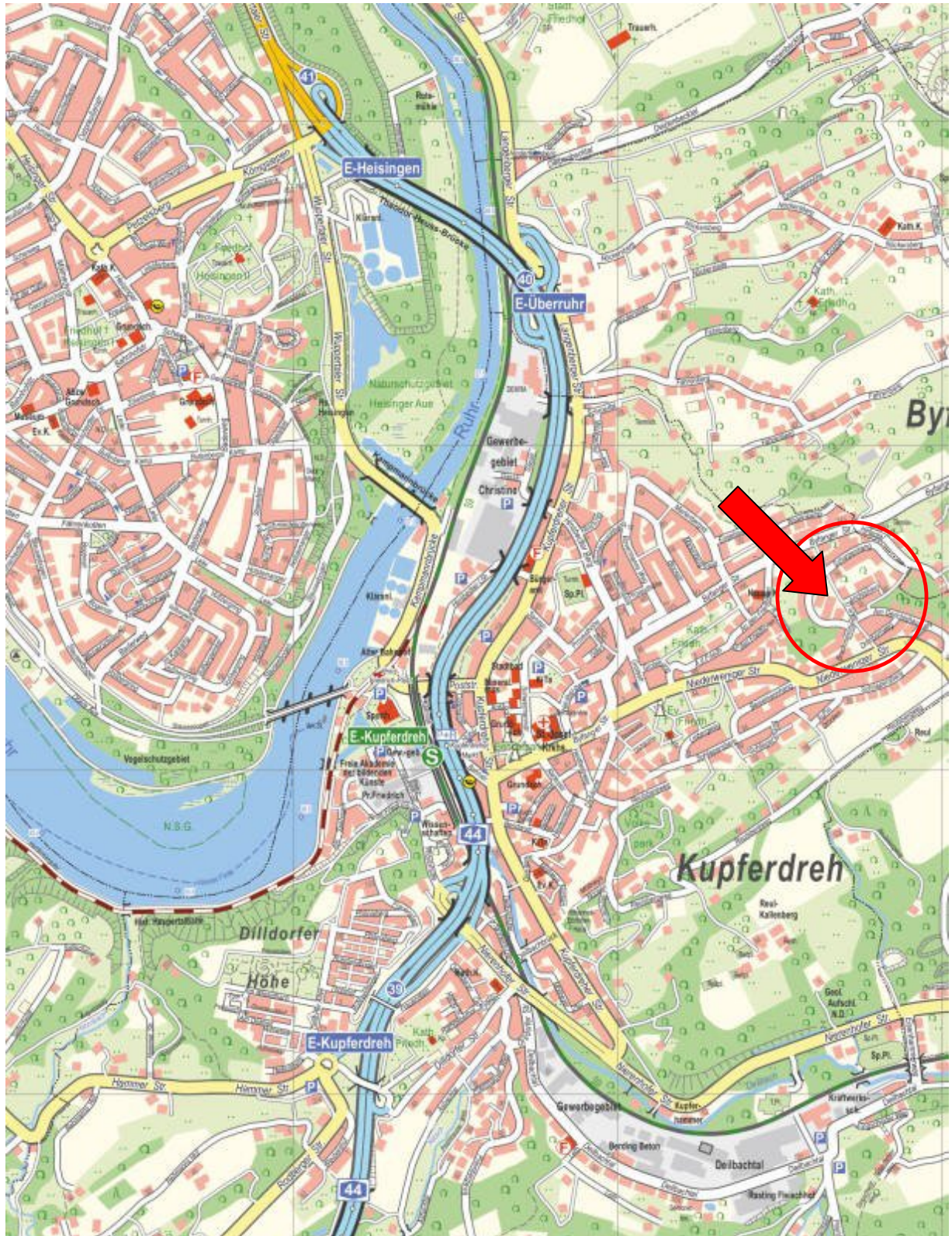
Mittlere bis gute Wohnlage, Lageklasse 4 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen 2022 (= Faktor 1,08); bzw. gem. neuer Wohnlagenkarte: VI.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteilzentrum von Kupferdreh, ca. 2,2 km entfernt. In der Niederweniger Straße und in der Byfanger Straße verkehren öffentliche Buslinien, Haltestellen sind in 300 und 800 m zu erreichen. In Kupferdreh besteht außerdem Anschluss an die S-Bahn.

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

Das zu bewertende Grundstück Flurstück 605, wurde mit 10 Garagen in Reihenbebauung, teilweise zueinander versetzt, bebaut. Das Grundstück befindet sich in Hanglage und wurde komplett überbaut. Die Erschließung der Garagen erfolgt von Westen, die Erschließung der darüber liegenden Stellplätze von Osten, über die Straße „Am Gerichtshof“. Gegenüber im südlichen Bereich befindet sich eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern in Hanglage. Die naheliegende Umgebung ist ein Wohngebiet.

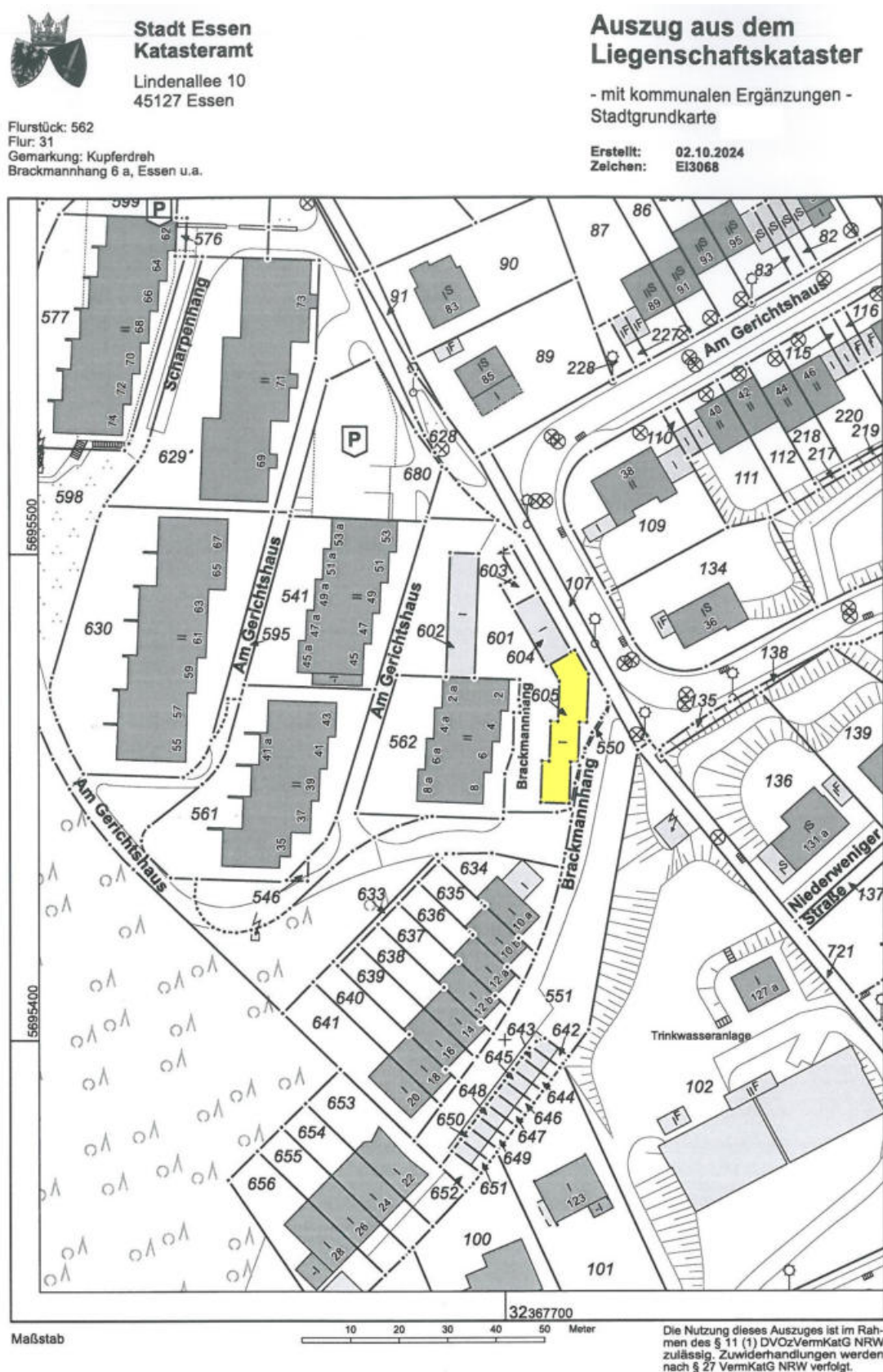
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Kupferdreh eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

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



Flurstück 605

Tiefe:	Ca. 6,00 m West-Ost.
Länge:	Ca. 30,50 m Nord-Süd.
Grundstücksgröße:	182 m ² .
Topografie:	Eben (überbaut); mit Geländeversprung um ein Geschoss von West nach Ost.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Brackmannhang</i> : Öffentliche Straße, im Bereich des zu bewertenden Objekts als Privatstraße, 30er Zone. <i>Am Gerichtshaus</i> : Öffentliche Straße, 30er Zone.
Straßenausbau:	<i>Brackmannhang</i> : Gepflastert Geh- und Fahrbahn ohne ausgewiesene Gehwege. Parkmöglichkeiten in gekennzeichneten Stellplatzflächen. <i>Am Gerichtshaus</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Teilweise Parkmöglichkeiten auf der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für das Flurstück 605 getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit nicht als Meldung vor. Die Kanalanschlussbeiträge sind für die Ableitung von Schmutzwasser getilgt. Es besteht ein Teilanschluss. <i>Anmerkung</i> : Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines

Amtsgericht Essen-Steele		Grundbuch von Kupferdreh		Blatt 2578		Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur Flurstück	Liegenschaftsbruch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	3				4		
1	2	9.995/100.000 (neuntausendneunhundertfünfundneunzig Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kupferdreh 31 605 Gebäude- und Freifläche Hof- und Gebäudefläche <u>Scharpenhang</u> Am Gerichtshaus <u>Brackmannhang</u> verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Aufteilungsplan Nr. 8. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die einzelnen Anteile sind in den Grundbüchern von Kupferdreh Blatt 2571 bis 2580 verzeichnet. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder zweiten Grades in der Seitenlinie, bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder durch den Grundpfandrechtsgläubiger als Erwerber. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 7. März 1987 Bezug genommen.				-	1	82

In **Abteilung II** des Grundbuches Kupferdreh Blatt 2578 bestehen, abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung, folgende Eintragungen:

1	1	- lastend auf dem Grundstück - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtgemeinde Essen -Städtische Werke Essen - in Essen, des Inhalts, daß diese das Recht hat, durch das genannte Grundstück eine in ihrem Eigentum verbleibende Wasser- hauptleitung zu verlegen und jederzeit alle Arbeiten auszuführen und alle Handlungen zu verrichten, die zur Unterhaltung, Erneuerung und zum Betrieb der Leitungen notwendig sind, und daß der Eigentümer des Grundstücks sich aller Handlungen zu enthalten hat, die der Stadt Essen die Ausführung dieser Arbeiten unmöglich machen oder ihr diese erschweren. Eingetragen am 20. No- vember 1954 und von Blatt 1800 A hierher und in die Grundbücher der übrigen Miteigentumsanteile (Kupferdreh Blatt 2571 bis 2580) übertragen am 10. Juni 1987.
---	---	---

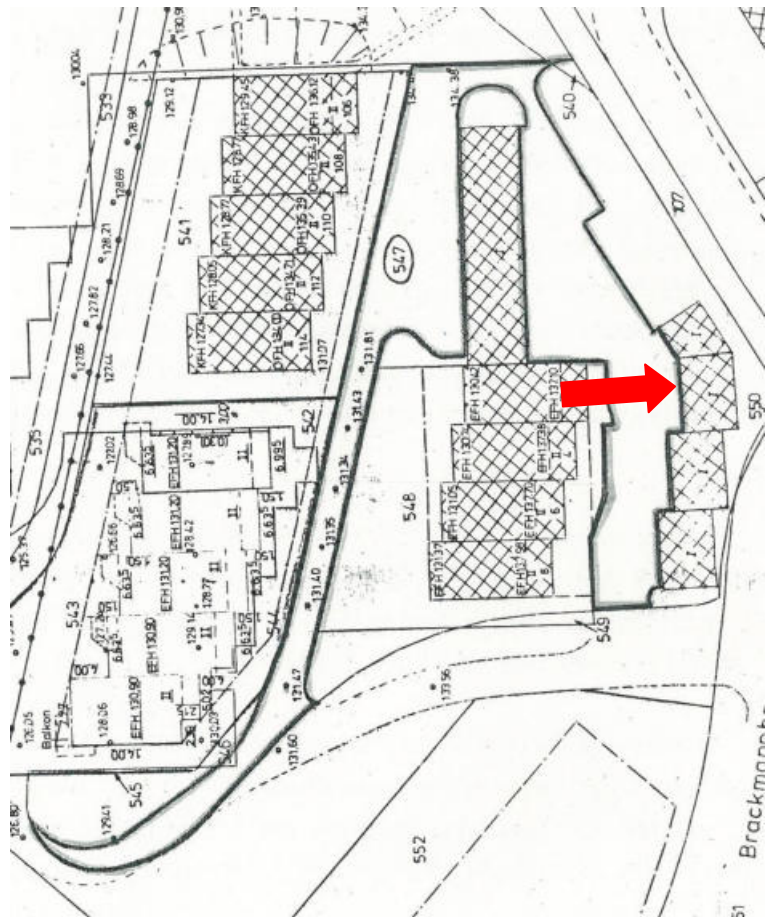
2	1	Vier untereinander gleichrangige Grunddienstbarkeiten (Bergschädenminder- wertverzichte) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des in den Berggrund- büchern von a) Werden Band 18 Blatt 21 eingetragenen Steinkohlenbergwerke Gilles Antoine m. Beilehn, b) Werden Band 23 Blatt 158 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Prinz Friedrich, c) Werden Band 18 Blatt 39 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Bescheiden- heit II, d) Werden Band 18 Blatt 17 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Meidenreich. Im übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Mai 1973 in Ver- bindung mit der notariellen Erklärung vom 19. Juni 1973 eingetragen am 6. Juli 1973 und von Blatt 1800 A hierher übertragen am 10. Juni 1987.
---	---	--

Die Eintragungen in Abt. II haben keinen wertrele-
vanten Einfluss auf das jeweilige Teileigentum.

3	1	- lastend auf dem Grundstück - Je eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigen- tümer der Grundstücke Gemarkung Kupferdreh Flur 31 Flurstück 562 eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Kupferdreh Blatt 1772 A bis 1779 A, und Flur 31 Flurstück 541 eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Kupferdreh Blatt 1948 bis 1962. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Januar 1983 eingetragen am 23. März 1983 und von Blatt 1800 A hierher und in die Grundbücher der übrigen Miteigentumsanteile (Kupferdreh Blatt 2571 bis 2580) übertragen am 10. Juni 1987.
---	---	---

Anmerkung zur Eintragung Nr.3:

Mit der **Bewilligung UR-Nr. 14/1983** vom 10.01.1983,
wurde zu Gunsten der mit Wohnhäusern bebauten
Flurstücke 562 und 541, ein Geh- und Fahrrecht auf
dem Flurstück (ehemalige) Nr. 547 eingeräumt.
Das damalige Flurstück 547 ist heute Teilfläche des
Flurstücks 601. Möglicherweise war das mit Garagen
bebaute Flurstück 605 damals Teil des ehemaligen
Flurstücks 547, was die Eintragung hier erklären
würde. Da entsprechende Unterlagen hierzu fehlen,
kann dies nicht genau nachvollzogen werden.
Auszug aus dem zugehörigen Lageplan, (die Lage des
zu bewertenden TE Nr. 8 wurde markiert):



Weitere Eintragungen in Abt. II:

6	1	Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Wohnungsgrundbuch von Kupferdreh Blatt 2155 A eingetragenen Wohnungseigentums mit der Maßgabe, daß dieser das Recht hat, das belastete Flurstück und die auf diesem über der Garage Nr. 8 des Aufteilungsplans befindliche Fläche unter Ausschluß der Miteigentümer mit einem Kraftfahrzeug zu befahren und zu nutzen. Gemäß Bewilligung vom 23. August 1993 hier und in den Grundbüchern der übrigen Teileigentumsrechte (Kupferdreh Blatt 2571 bis 2580) gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 7 eingetragen am 15. August 1994.
---	---	---

Hier wurde einem bestimmten Wohnungseigentum (auf Fremdgrundstück) die alleinige Nutzung der Stellplatzfläche oberhalb des zu bewertenden Teileigentums Nr. 8 (Garage) zugeteilt.

7	1	Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Wohnungsgrundbuch von Kupferdreh Blatt 2152 A eingetragenen Wohnungseigentums mit der Maßgabe, daß dieser das Recht hat, das belastete Flurstück und die auf diesem über der Garage Nr. 9 des Aufteilungsplans befindliche Fläche unter Ausschluß der Miteigentümer mit einem Kraftfahrzeug zu befahren und zu nutzen. Gemäß Bewilligung vom 23. August 1993 hier und in den Grundbüchern der übrigen Teileigentumsrechte (Kupferdreh Blatt 2571 bis 2580) gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 6 eingetragen am 15. August 1994.
---	---	---

Hier wurde einem bestimmten Wohnungseigentum (auf Fremdgrundstück) die alleinige Nutzung der Stellplatzfläche oberhalb des Teileigentums Nr. 9 (Garage) zugeteilt.

8	1 - lastend auf dem Grundstück - Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Wohnungsgrundbuch von Kupferdreh Blatt 1796 A eingetragenen Wohnungseigentums mit der Maßgabe, daß dieser das Recht hat, das belastete Flurstück und die auf diesem über der Garage Nr. 7 des Aufteilungsplans befindliche Fläche unter Ausschluß der Miteigentümer mit einem Kraftfahrzeug zu befahren und zu nutzen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 18. März 1994/22. November 1994/3. Januar 1995/24. Januar 1995/19. Dezember 1994/2. September 1995 und 10. November 1995 (UR.-Nr. 32/94, 137-139/94, 160/94, 1/95, 16+17/95, 88/95 und 108/95 des Notars Siegfried Flügel in Essen) hier und in den Grundbüchern der übrigen Miteigentumsanteile (Kupferdreh Blatt 2571 bis 2580) eingetragen am 27. Dezember 1995.
---	---

Hier wurde einem bestimmten Wohnungseigentum (auf Fremdgrundstück) die alleinige Nutzung der Stellplatzfläche oberhalb des Teileigentums Nr. 7 (Garage) zugeteilt.

Anmerkung: Zu den Stellplatzzuteilungen siehe auch Auszüge aus der Teilungserklärung weiter unten.

Anmerkung Abt. II:

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

Anmerkung:
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Mit der **Teilungserklärung UR-Nr. 38/1987** vom 07.03.1987 wurden folgende Bestimmungen festgelegt, Auszug aus der Teilungserklärung:

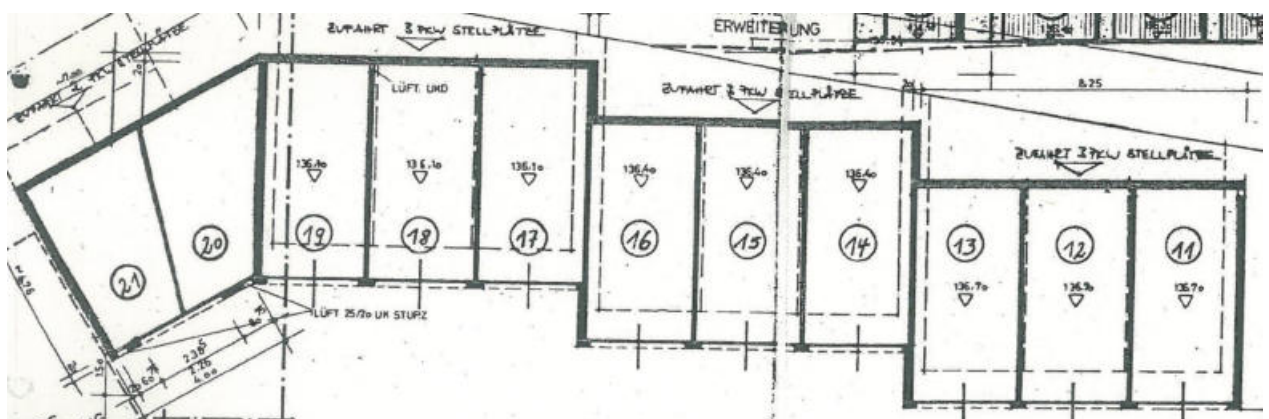
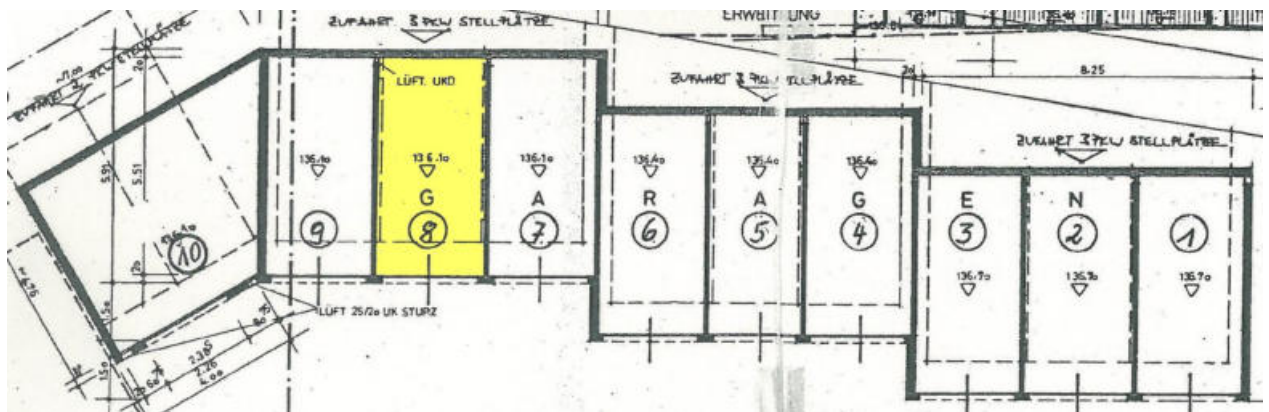
Die Teileigentümer Nr. 1 - 10 des Aufteilungsplanes und die Nutzungsberechtigten der mit den Nr. 11 bis Nr. 21 im anliegenden Lageplan (Anlage 3) gekennzeichneten PKW-Einstellplätze ----- beteiligen sich an den Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und den Betriebskosten zu gleichen Teilen.

Des Weiteren wurde folgende Sonderbestimmung festgelegt, Auszug aus der Teilungserklärung:

Sonderbestimmungen

Ich behalte mir das Recht vor, das alleinige dauernde Nutzungsrecht an den auf dem Garagendeck anzulegenden mit den Nummern 11 bis 21 bezeichneten PKW-Abstellplätzen - Anlage 3 - unentgeltlich vorbehaltlich der Bestimmungen Ziffer 4.4 dieser Teilungserklärung auszuüben und dieses Nutzungsrecht ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen und abzutreten. Ich behalte mir ferner das Recht vor, abgetretene Nutzungsrechte an dem Flurstück 605 durch Eintragung einer oder mehrerer Grunddienstbarkeiten dinglich sicher zu stellen.

Nachfolgend Auszüge aus den zugehörigen Lageplänen zu den Teileigentumen (Garagen) TE Nr. 1 – Nr. 10 und zu den Stellplatzflächen Nr. 11 – Nr. 21:

Anmerkung:

Der damalige Eigentümer hat sich vorbehalten, die Nutzung der Außenstellplätze unentgeltlich beliebigen Wohnungseigentümern zu gestatten bzw. grundbuchlich eingetragene Sondernutzungsrechte zu sichern.

Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung wurden sämtliche Stellplätze oberhalb der Garagen Fremdgrundstücken bzw. Wohnungseigentumen, die nicht zu der Eigentümergemeinschaft der Garagen gehören, zugeteilt. Im Falle der Stellplätze Nr. 17, 18 und 19 oberhalb der Garagen Nr. 7, 8 und 9, wurden diese von der Eigentümergemeinschaft als jeweilige Sondernutzungsrechte Fremdeigentümern bzw. Wohnungseigentumen übertragen und grundbuchlich gesichert (sh. eingetragene Grunddienstbarkeiten).

Die übrigen Stellplätze wurden gemäß Hausverwaltung ebenfalls tlw. fremden Wohnungseigentumen, tlw. Eigentümern übertragen, wofür es jedoch keine rechtliche Grundlage gibt, die der Hausverwaltung bekannt wäre. Ob es diesbezügliche Übertragungsverträge gibt, die grundbuchlich nicht eingetragen wurden, bleibt ungewiss.

Sodann verbleibt die Frage, ob die übrigen Stellplätze Nr. 11 bis 16 und Nr. 20/21, rechtlich der Eigentümergemeinschaft von Flurstück 605 zustehen oder den jetzigen (Fremd-)Nutzern. Die beiden Stellplätze Nr. 20/21 wurden gem. Ausweisung dem Gebäude Brackmannhang 2/2a zugewiesen. Es handelt sich dabei um eine andere Eigentümergemeinschaft bzw. Wohnungseigentume einer anderen Eigentümergemeinschaft. Aufgrund der ungeklärten rechtlichen Situation der Nutzungsrechte über die verbleibenden Außenstellplätze und Passus in der Teilungserklärung Nutzungsrechte unentgeltlich zuweisen zu können, werden den Außenstellplätze bei der nachfolgenden Wertermittlung keine werterhöhende Auswirkung auf die Sondereigentume beigemessen.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragung.

Altlasten:

Auszug aus dem Schreiben des Amts für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht:

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 altlastverdächtige Flächen und Altlasten zur Folge haben kann.

Bergbau:

Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Friedrich“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Prinz Friedrich“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 3.

Anmerkung:

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

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

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 22.05.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12/80 „*Scharpenhang, An den Friedhöfen*“ mit folgenden Festsetzungen:

Ga – Garagen

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

Textliche Festsetzungen :

Innerhalb der Versorgungsflächen sind gem. § 31 (1) BBauG zweckgebundene bauliche Anlagen mit Zubehöreinrichtungen bis zu II Geschossen und einer GRZ von 0,4 als Ausnahme zulässig.

Kennzeichnung : gem. § 9 Abs. 3 BBauG

Sämtliche Flächen im Verfahrensgebiet liegen im Einflußbereich früheren oberflächennahen Bergbaues.



Flozausgehende



Sicherheitszonen im Bereich von Flozausgehenden



Sicherheitszone um Wetterschacht



Tgbr.

Tagesbruch

Des Weiteren liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich der **Gestaltungssatzung** (für einen Teilbereich des Bebauungsplans 12/80) vom 10.04.1981, siehe im Anhang Anlage 4.

Anmerkung:

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

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

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude: **10 Garagen**, in Reihe, teilw. zueinander versetzt. Betonfertigteilbauweise mit befahrbarem Flachdach (Stellplätze).

Insgesamt **10 Teileigentume: TE Nr. 1 – TE Nr. 10.**

Zusätzlich 11 PKW-Stellplätze auf den Dächern der Garagen Nr. 11 – Nr. 21.

Baujahr: **Ca. 1979/80.**

Bauschein: Nr. 63-21-41070/78 vom 28.09.1978 für die Errichtung einer **PKW-Garage**.

1. Nachtragsbauschein: Nr. 63-21-41070/78 vom 30.11.1978, für die Konstruktion der PKW-Garage.

Schlussabnahme: Am 29.07.1980.

Entwässerung: Genehmigung Nr. 63-4-163/79 vom 07.05.1979 für die Ausführung der Haus- und Grundstücksentwässerungsanlage für ein Einfamilienwohnhaus und die Außenanlagen der Garagenanlage.

Entwässerung: Genehmigung Nr. 63-4-163/79 vom 10.11.1980, für die Ausführung der Haus- und Grundstücksentwässerungsanlage für ein Einfamilienwohnhaus, abweichend von der Genehmigung vom 07.05.1979.

Entwässerung: Erlaubnisbescheid Nr. 66-3-4-55/79 vom 04.04.1979 für das versickern/verrieseln des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück. *Anmerkung: Die Erlaubnis erlischt nach 20 Jahren.*

Entwässerung: Nachtrags-Genehmigung Nr. 63-4-478/79 vom 10.11.1980, für die Ausführung der Entwässerungsanlage für die PKW-Garage abweichend von der Genehmigung vom 07.05.1979 (in Verbindung mit dem Erlaubnisbescheid vom 04.04.1979).

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick von Norden auf den mit Sechseck-Betonsteinplatten befestigten Zufahrtsbereich zu dem zu bewertenden Grundstück, im Hintergrund links. Es handelt sich um das Flurstück 605, welches komplett mit 10 Garagen überbaut wurde, darunter die zu bewertende Garage, Teileigentum Nr. 8.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick aus der entgegengesetzten Richtung auf die Garagen, welche in Reihe und teilweise zueinander versetzt angeordnet wurden. Die zu bewertende Bebauung (mit gelbem Anstrich) wurde markiert. Links davon schließen sich weitere Garagen an. Oberhalb der Garagen wurden Stellplatzflächen angelegt und mit einem Stahlgeländer als Absturzsicherung ausgestattet.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf das zu bewertende Teileigentum Nr. 8, die mittlere Garage. Die Garagen wurden ca. 1980 in Betonfertigteilbauweise errichtet. Die meisten Garagen besitzen ein Stahlschwinger. Die zu bewertende Garage 8 besitzt ein elektrisch bedienbares Sektionaltor. Der Stellplatz oberhalb der zu bewertenden Garage wurde einer Wohnung der umliegenden Bebauung zugeteilt.

Bild 04***Teileigentum Nr. 8***

Blick in die zu bewertende Garage. Boden mit Estrich, Wände und Decke aus Beton mit Anstrich. Die Garage besitzt einen Stromanschluss. Es wurden keine Schäden festgestellt.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick von der Straße „Am Gerichtshof“ auf die Stellplätze oberhalb der Garagen, welche mit Sechseck-Betonsteinplatten befestigt wurden. Der Stellplatz oberhalb der Garage 8 wurde markiert.

Sämtliche Stellplätze gehören der Eigentümergemeinschaft, wurden jedoch fremden Wohnungseigentümern bzw. Eigentümern zur Nutzung freigegeben.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Her-leitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtli-chen 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 Ausstat-tungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutach-ten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schäd-linge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schieflagen durch Set-zungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenun-terschiede gemacht werden.

Rohbau:

Konstruktion:	Betonfertigteilkonstruktion, bzw. Stahlbetonwände und Stahlbetondecke mit darüber liegendem Parkdeck.
Außenfassaden:	Beton mit Anstrich.
Dachbelag:	Parkdeck mit Sechseck-Betonsteinplatten.
Tore/Türen:	Überwiegend Stahlschwingtore, vereinzelt Sektional-tore.
Absturzsicherungen:	Stahlgeländer im oberen Bereich, als Absturzsicherun-gen im Bereich der Stellplätze.

Baulicher Zustand allgemein:

Die Bebauung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit leichtem Instandsetzungsbedarf.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Fassaden zeigen Laufspuren von Wasser und Verfleckungen. Sie sind neu zu streichen.
- Der Bodenbelag der Stellplatzflächen zeigt stellenweise Unebenheiten und Abrisse.

Die Kosten für die Behebung der Schäden sind von der Eigentümergemeinschaft anteilig nach Miteigentumsanteilen zu tragen. Gemäß Abrechnung der Hausverwaltung für das Jahr 2023 beträgt die Erhaltungsrücklage rd. 6.000 € zum 31.12.2023. Es wird davon ausgegangen, dass kleinere Instandsetzungsarbeiten durch die Rücklage gedeckt sind.

Beschreibung des Teileigentums Nr. 8

Lage des Teileigentums im Gebäude:	Die zu bewertende Garage liegt in der Mitte von 3 Garagen, welche alle Teil der Reihenbebauung mit insgesamt 10 Garagen sind.
Fußboden:	Estrichbelag.
Wände:	Beton mit Anstrich.
Decke:	Beton mit Anstrich.
Tor:	Elektrisch bedienbares Sektionaltor.
Elektroinstallation:	Normaler Stromanschluss, vermutlich aus dem Baujahr.
Vermietungszustand:	Die Garage wurde bislang von den Eigentümern selber genutzt.

Baulicher Zustand des Teileigentums Nr. 8:

Die Garage befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand. Schäden konnten nicht festgestellt werden und sollen angeblich auch nicht vorhanden sein.

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

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

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 605, ist komplett mit den Garagen überbaut. Außenanlagen sind deshalb keine vorhanden.

2.3 Massen und Flächen**Bruttogrundfläche:**

Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Pläne erstellt. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Sondereigentum Nr. 8, Garage

$$5,91 * 2,75 =$$

$$16,25 \text{ m}^2$$

BGF Sondereigentum Nr. 8:

rd. 16,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Für entsprechende Teileigentume liegen bei der Stadt Essen keine Immobilienrichtwerte und keine Vergleichskaufpreise vor.

Zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum wird üblicherweise auch das Ertrags- und / oder Sachwertverfahren herangezogen.

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

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

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

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

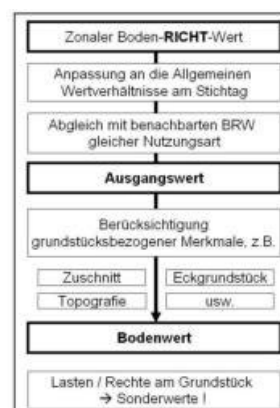
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17592 Essen-Kupferdreh, Brackmannhang / am Gerichtshaus, zum Stichtag 01.01.2024:

350,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II
Grundstückstiefe	= 40 m

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 605

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 400 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone eingestuft werden kann. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **350 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Von 2022 auf 2024 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in den relevanten Zonen. Aufgrund der allmeinen Marktlage mit Preisrückgängen bzw. Stagnation seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **350 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 herangezogen.

Anpassung an die Nutzungsart

Vergleichbare Grundstücke mit einer Garagen- und/oder Stellplatznutzung werden unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus mit einem Abschlag von ca. 50 % zum Richtwertpreis gehandelt: $0,50 * 350,00 \text{ €/m}^2 = 175,00$, **rd. 175,00 €/m²**

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 wie folgt geschätzt:
Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$182 \text{ m}^2 * 175,00 \text{ €/m}^2 = 31.850,00 \text{ €}$$

rd. 32.000,00 €

3.2.3 Bodenwertanteile der Sondereigentume

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

Stimmt die im Grundbuch festgelegte Aufteilung der Miteigentumsanteile nicht mit den Wertverhältnissen der Einzeleigentume überein, darf der dem einzelnen Sondereigentum zuzuordnende Bodenwertanteil nicht einfach durch Multiplikation des Gesamtbodenwerts mit dem vertraglich festgelegten Miteigentumsanteil ermittelt werden, sondern ist mit dem relativen Anteil des Sondereigentums am Gesamtwert zu bestimmen. Der relative Anteil des einzelnen Sondereigentums am Gesamtwert kann in solchem Fall über die Verhältnisse der Mieterträge erfolgen.

Im vorliegenden Fall wurde der Garage Nr. 10 ein zu geringer Wertanteil zugeordnet. Diese Garage ist wesentlich größer als die anderen 9 Garagen und bietet zusätzliche Werkstatt- oder Lagerfläche. Deshalb kann auch eine höhere Miete erzielt werden. Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen somit **nicht** der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt. Nach Überprüfung der relativen Wertanteile ergibt sich für das zu bewertende Sondereigentum folgender neuer relativer Wertanteil:
 $9.300 / 100.000$ im Vergleich zu $9.995 / 100.000$ für das TE Nr. 8

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 8:

anteilig: $\frac{32.000 \times 9.300}{100.000} = 2.976,00 \text{ €}$ **rd. 3.000,00 €**

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 2024:

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)

Rohertrag

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

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.

Gewerbliche Nutzung

Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietenspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 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 Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum bei 1,7 % bei einer Standardabweichung von 1,5 bzw. für vermietete Objekte 2,0 % mit einer Standardabweichung von 1,7, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten.

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere bis gute Lage. Jedoch ist vorliegend ein Teileigentum, Garage, zu bewerten, dessen Liegenschaftszinssatz etwas oberhalb liegt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten tlw. Preisabfälle festzustellen sind. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,5 %** geschätzt (bessere Lage, Teileigentum Garage, unvermietet).

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

"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)."

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Die Restnutzungsdauer wurde nach einer fiktiven Instandsetzung des Wohnungseigentums bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren mit **30 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen 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.

3.3.1 Ertragswert

Die Garage wird von den Eigentümern selbst genutzt.

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des GAA Essen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ohne Betriebskosten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Die ortsübliche Miete für Garagen, auch Tiefgaragenplätze, in Essen beträgt gemäß Grundstücksmarktbericht 2024: 48-55 € je Stellplatz. Garagenplätze sind in der Lage rar und sehr begehrt wodurch die ortsüblich Stellplatzmiete hier oberhalb der ortsüblichen Durchschnittsmiete liegen wird. Es wird von einer zu erzielenden Miete in Höhe von **60,00 €/Monat** ausgegangen.

Garage Nr. 8	60,00 €/Monat	720,00 €/Jahr
Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt		720,00 €

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Die Garage ist unvermietet. Erträge werden nicht erzielt. Für die Ertragswertberechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.

3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 8

Übertrag 720,00 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

(rd. 45 € gemäß GMB Essen, rd. 70 € gem. Wirtschaftsplan) - 70,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 102 € gemäß GMB Essen) - 102,00 €

Mietausfallwagnis:

(2,0 % gemäß GMB Essen): - 14,40 €

- 186,40 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 186,40 €

Jährlicher Reinertrag 533,60 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,5 % x 3.000 € - 75,00 €

Ertrag des Teileigentums 458,60 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre

* Vervielfältiger bei 30 Jahren RND und 2,5 % Liegenschaftszinssatz * 20,93

Ertragswert der baulichen Anlage 9.598,50 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 3.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums 12.598,50 €

Ertragswert insgesamt rd. 13.000,00 €

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2024 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 60 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 8

Bruttogrundfläche	16 m ²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	485 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,84
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,84	892,40 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 16 m ² x 892,40 €/m ²	14.278,40 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Restwert: Herstellungswert * 0,50	7.139,20 €
Gebäudewert Garage	rd. 7.100,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Garage	7.100,00 €
Bodenwertanteil	+ 3.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	10.100,00 €

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 Teileigentume ermittelt.

Garagen sind in der zu bewertenden Lage rar und sehr beliebt, weshalb eine deutliche Erhöhung des vorläufigen Sachwertes vorzunehmen ist, der mit 20 % geschätzt wird. Der Sachwertfaktor wird dementsprechend mit 1,20 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 10.100 € * 1,20	12.120,00 €
--	-------------

Marktangepasster Sachwert Garage Nr. 8**rd. 12.000,00 €**

3.5 Verkehrswert

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

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine 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 des Teileigentums Nr. 8

Der Ertragswert wurde mit: rd. 13.000 Euro ermittelt.

Der Sachwert wurde mit: rd. 12.000 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Sachwert = 12.666,67 €, **rd. 13.000,00 €**.

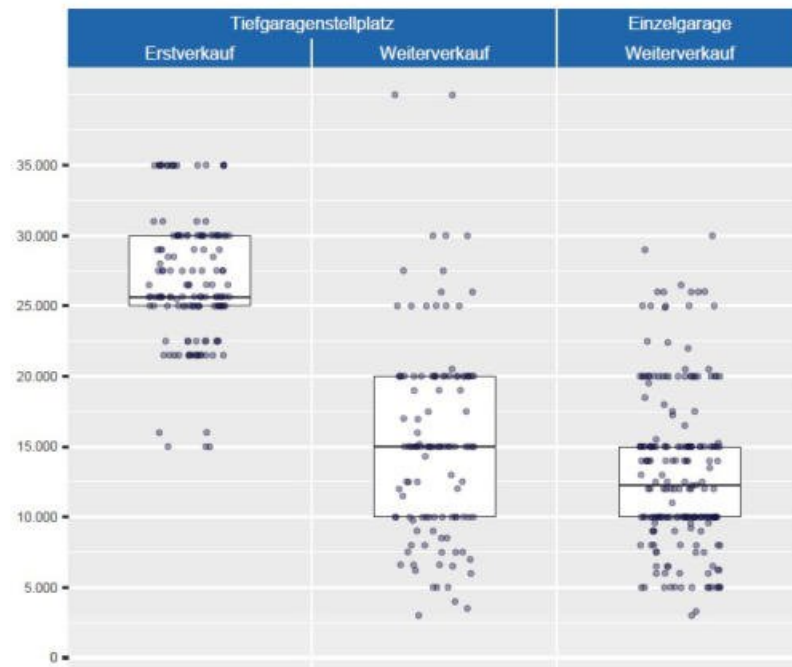
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Garage, welche Teil einer Garagenbebauung in Reihe mit insgesamt 10 Garagen ist. Die Garagen wurden mit der Teilungserklärung in Sondereigentume aufgeteilt. Zusätzlich wurden 11 Stellplätze oberhalb der Garagen errichtet. Die zu bewertende Garage ist eine Mittelgarage, der darüber liegende Stellplatz wurde unabhängig davon zugeteilt. Die Bebauung befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit leichtem Instandsetzungsbedarf. Innerhalb der Garage wurden keine Schäden festgestellt.

Der Verkehrswert für **9.995 / 100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 10 Garagen bebauten Grundstück in **45257 Essen, Am Gerichtshaus, Brackmannhang**, Gemarkung Kupferdreh, Flur 31, Flurstück 605, verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 8**, Garage, Teileigentumsgrundbuch von Kupferdreh Blatt 2578, wird zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 mit gerundet

rd. 13.000 Euro

In Worten: dreizehntausend Euro geschätzt.

Dieser Wert entspricht den Durchschnittswerten für Weiterverkäufe von Garagen, sh. Auszug aus dem GMB Essen 2024:



Mülheim a.d. Ruhr, 10.12.2024

Dipl.-Ing. E. Höffmann - Dodel

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

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

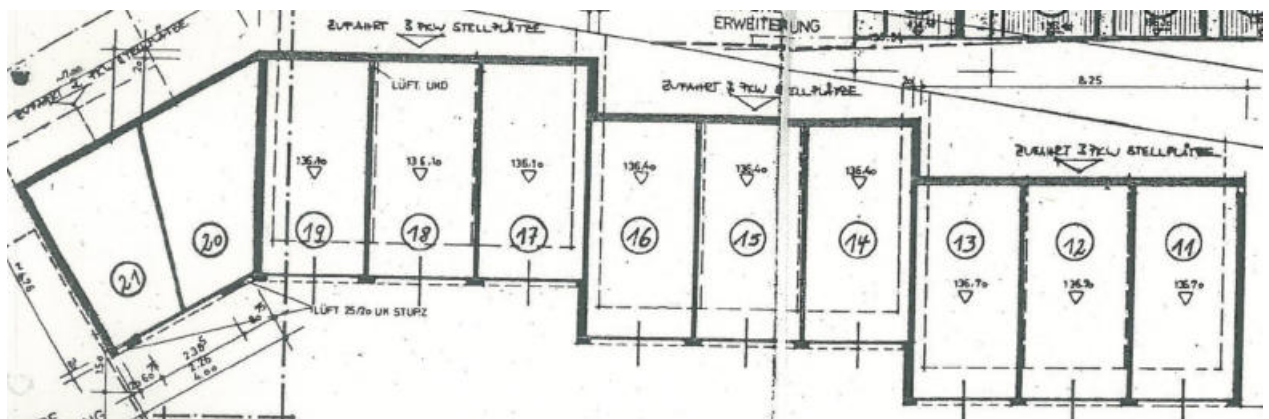
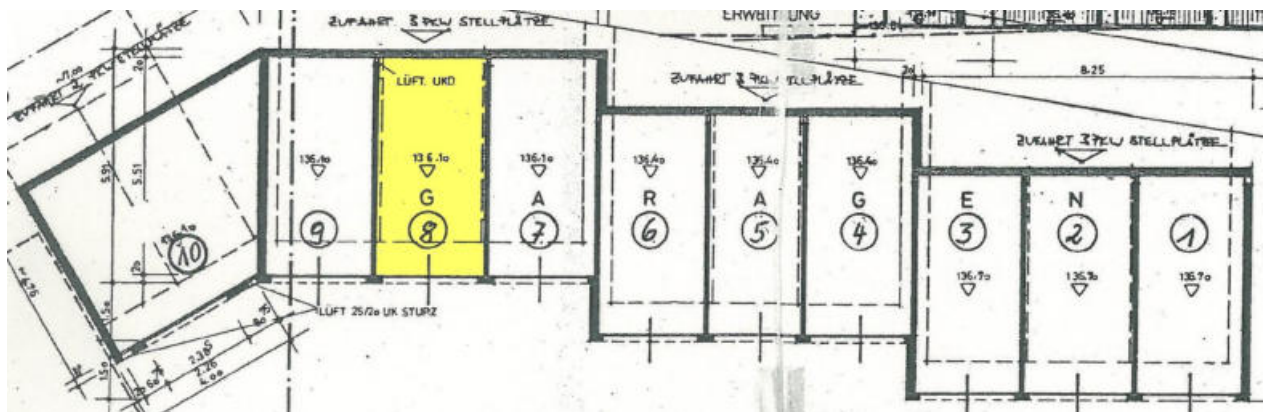
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



Grundriss Garagen, mit dem zu bewertenden **Sondereigentum Nr. 8**
und Grundriss der darüber liegenden Stellplatzflächen

Anlage 3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Friedrich“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Prinz Friedrich“ ist die RAG AKTIENGESellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

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

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen zur bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung nachfolgendes mit.

Das Grundstück liegt über

- dem Steinkohlegebirge (Karbon),
- dem Nordflügel zum „Eulenbaumer Sattel“,
- nach Nordwesten mit bis zu 72° einfallenden Gebirgsschichten, in denen Steinkohlenflöze eingelagert sind,
- einer das Karbon geringmächtig überdeckenden in seiner Zusammensetzung hier nicht bekannten Lockermassenschicht,
- einer Ausbisslinie eines Steinkohleflözes,
- Einflussbereichen ehemaliger Bergwerke.

Eine Pflicht zur Aufzeichnung von Gewinnungstätigkeiten besteht nach Inkrafttreten des „Allgemeinen Berggesetzes vom 24.06.1865“

Ich gebe folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen eines senkungs- und setzungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind nach allgemeingültiger Lehrmeinung nach 5 Jahren abgeklungen.
Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.
- Ein Stollen kann auf die Tagesoberfläche einwirken, wenn die Festgesteinsüberdeckung die vierfache Höhe des Stollens unterschreitet.
- Nach allgemeingültiger Lehrmeinung ist bei flächigem Abbau und einem Schichteneinfallen bis 75° eine ungestörte Felsgesteinschicht mit einer Mächtigkeit von 17m ausreichend gegen Tagesbruchgefahr.
- Die dem sogenannten Alt- oder widerrechtlichen Bergbau zuzuordnenden im tages-/oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch zu einem Einstürzen oder Absenken der Grundstücksoberfläche führen.

Ich gebe folgende konkrete Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen des bis in die 1960er Jahre von den Bergwerken „Prinz Friedrich“ und „Carl Funke“ durchgeführten, senkungs- und setzungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.
Mit Einwirkungen aus diesem Bergbau auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen.
- Die Ausbisslinie eines Steinkohleflözes ist nahe der südlichen Grenze des Auskunftsbereichs in die „Geologische Karte des Rheinisch-Westfälischen Steinkohlengebietes 1:10.000“ eingetragen.

Unter einer Ausbisslinie versteht man den Bereich an der Oberfläche des Festgesteins (hier: des Karbons), in dem der Bodenschatz (hier: ein Steinkohleflöz) ansteht.

Eine exakte Projektion der Flözlinie (Ausbisslinie des Steinkohleflözes) ist -aufgrund der hier vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Lagegenauigkeit der historischen Darstellungen- an der Karbonoberfläche nicht möglich.

- Der in die hier vorliegenden Unterlagen eingetragene Abbau von Steinkohle fand im Bereich der Grundstücke bis ca. 15m unter Geländeoberfläche statt.

Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse und Hinweise kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Grundstücke nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Sollte unter den Grundstücken auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären vor-Ort-Untersuchungen (möglicherweise auch Bohrungen) erforderlich.

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten Sie die Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen prüfen. Möglicherweise können die oben angegebenen Bergwerkseigentümerinnen hierzu Auskunft geben.

Wenn Sie den Bergbau bewerten lassen wollen, zum Beispiel für Anpassungs – und Sicherungsmaßnahmen oder im Schadensfall, empfehle ich Ihnen einen Sachverständigen einzuschalten. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind <https://www.bra.nrw.de/-429>.

Sofern Ihnen diese Auskunft nicht ausreicht, haben Sie die Möglichkeit, das hier vorhandene Grubenbild einzusehen. Dadurch können Sie sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstücks informieren. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollten Sie einen Sachverständigen hinzuziehen oder diesen mit der Einsichtnahme beauftragen. Sie können das Grubenbild eine Stunde lang gebührenfrei einsehen. Für jede weitere angefangene Viertelstunde fallen Verwaltungsgebühren in Höhe von 12,50 Euro an. Wenn Sie diesen Service in Anspruch nehmen wollen, beantragen Sie dies bitte schriftlich.

<https://www.bra.nrw.de/energie-bergbau/bergbaufolgen/einsichtnahme-grubenbilder>

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse dieser Auskunft auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Anlage 4

Auszug aus der Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans 12/80:

Amtsblatt der Stadt Essen

37. JAHRGANG — 10. APRIL 1981 — NR. 15

Der Oberbürgermeister gibt bekannt:

Gestaltungssatzung für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 12/80 „Scharpenhang/An den Friedhöfen“ in Essen-Kupferdreh vom 31. März 1981

Satzung

der Stadt Essen über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 12/80 „Scharpenhang/An den Friedhöfen“.

Praeambel

Aufgrund der §§ 4 Abs. 1 und 28 Abs. 1 Buchstabe „g“ der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1979 (GV.NW. 1979 S. 694) und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. 1970 S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV.NW. 1979 S. 122) hat der Rat der Stadt Essen in der Sitzung am 28. Januar 1981 beschlossen:

§ 1

Zielsetzung

Ziel dieser Satzung ist, durch besondere Anforderungen an die Bau- und Landschaftsgestaltung Baumaßnahmen wegen der topographischen Verhältnisse so in die Umgebung einzupassen, daß die städtebauliche und landschaftliche Eigenart gewahrt wird. Zur satzungsgemäßen Einordnung der Baukörper in das Landschaftsbild sind Erdbewegungen nur in dem Ausmaß zulässig, daß sie die topographische Charakteristik der Landschaft nicht beeinträchtigen.

§ 2

Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für Teilflächen des im Ortsteil Kupferdreh liegenden Bebauungsplanes Nr. 12/80 „Scharpenhang/An den Friedhöfen“. Der Verfahrensbereich liegt zwischen Byfanger Straße und Niederwälder Straße und ist im Westen von der Straße „An den Friedhöfen“ und im Osten von den Straßen „Am Gerichtshaus“ und „Scharpenhang“ begrenzt.

Der genaue Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ergibt sich aus einer Karte im M. 1 : 2500 vom 10. April 1980, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung baugenehmigungs- oder anzeigepflichtig sind, sowie für alle anderen grundstücksbezogenen und baugestalterischen Anlagen, an die aufgrund der vorgenannten Satzung Anforderungen gestellt werden.

§ 4 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

1. Wohngebäude

Die neuen Wohngebäude sind in ihrer räumlichen Erscheinungsform so zu errichten, daß sie innerhalb der Baugruppen mit gestaffelten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) analog zum Geländeverlauf zu stehen kommen. Hierbei ist darauf zu achten, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhen im Eingangsbereich so angeordnet werden, daß sie den im Bebauungsplan und in dieser Satzung festgesetzten berg- und talseitigen Geschößzahlen entsprechen.

In der Karte (Anlage) sind verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen dargestellt:

Bereiche „A“

In diesen Bereichen darf die Fassade bergseitig nur I-geschossig und talseitig nicht mehr als II-geschossig in Erscheinung treten.

Bereiche „B“

Um das berg- und talseitige II-geschossige Erscheinungsbild zu erreichen, ist die „EFH“ unter der Höhenlage des östlichen (bergseitigen) Erschließungsweges anzuordnen. An dieser Eingangsseite darf der Geländeanschnitt am Haus max. 0,50 m über der „EFH“ liegen.

Bereich „C“

Abweichend von den Gestaltungselementen in den Bereichen „B“ ist hier talseitig ein III. Geschöß im Erscheinungsbild erlaubt.

Bereiche „A“ bis „C“

Die endgültigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) und der Geländeanschluß am Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die Grundstücksgestaltung ist in den Baugenehmigungsunterlagen darzustellen. Die Dachneigungen dürfen talseitig 25° und bergseitig 65° nicht überschreiten. Dremel und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2. Grundstücke

Alle, insbesondere aber terrassenartige Grundstücke sind entsprechend der standortgerechten Vegetation so

mit Bäumen und Sträuchern abzupflanzen, daß Höhenunterschiede hierdurch verdeckt werden. Mauern zur Abfangung von Höhendifferenzen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zur öffentlichen Grünfläche sind als Abgrenzung der Grundstücke soweit erforderlich Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Falls darüber hinaus Einfriedigungen erforderlich sind, dürfen nur Maschendrahtzäune errichtet werden, die einschließlich Stützmauer talseitig eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

§ 5

Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Garagen sind mit der Einfahrtsseite zur westlichen, der bereits östlich vorhandenen Altbebauung abgewandten Seite hin zu orientieren.

§ 6

Einfriedigungen

Zur Abgrenzung von Reihenhäusergrundstücken untereinander sind Mauern nicht zulässig.

Seitliche Abtrennungen von Terrassen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Tiefe von max. 4,00 m von der Terrasse des jeweils höherliegenden Nachbarbaukörpers gemessen zulässig.

§ 7

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach den §§ 86, 103 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 101 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 9

Inkrafttreten

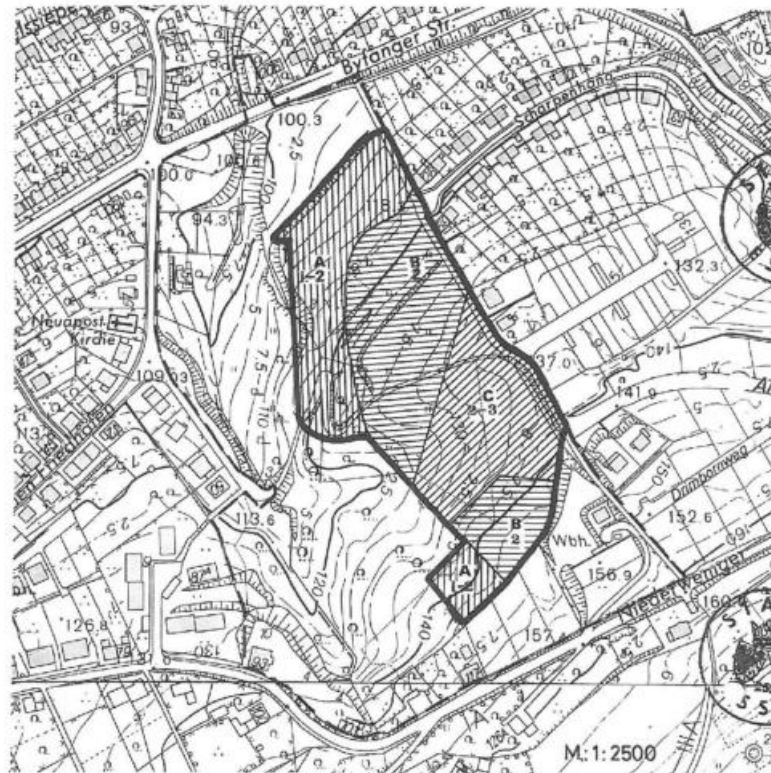
Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im „Amtsblatt der Stadt Essen“ in Kraft.

Essen, den 31. März 1981

Der Oberbürgermeister
Katzor

ÖFFENTLICHE SITZUNGEN

Ausschuß	Datum	Zeit	Ort
Bezirksvertretung I — Stadtmitte/Frillen- dorf/Hutrop —	Dienstag, 14. 4.	15.00 Uhr	Rathaus Porscheplatz Sitzungssaal C „Sunderland“ Ratstrakt 1.21 I. Obergeschoß
Bezirksvertretung VII — Steele/Kray —	Dienstag, 14. 4.	18.00 Uhr	Kulturforum Steele Dreiringstraße 7



— Bereich der
Gestaltungssatzung

--- Bebauungsplan-
bereich (nachrichtlich)

Essen, den 10. April 1980
Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung



[Signature]
Beigeordneter

Diese Karte ist Bestandteil der Gestaltungssatzung der Stadt Essen
für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 12/80
„Scharpenhang / An den Friedhöfen“

Beschluß des Rates der Stadt vom 28. Januar 1981

Essen, den 30. 01. 1981



Der Oberbürgermeister

[Signature]

Genehmigt mit Verfügung vom: 27.02.1981
Der Regierungspräsident Düsseldorf

[Signature]