

**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.**

14.10.2021

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 007/21



### **Objekt:**

Mit einem Wohn- und Geschäftshaus,  
Nebengebäuden und Garagen  
bebautes Grundstücke in  
45327 Essen, **Gelsenkirchener Str. 308**,  
Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstücke 253, 254,  
Grundbuch von Katernberg Blatt 761

### **Verkehrswert bei Gesamtveräußerung**

**Flurstücke 253 und 254:**

**195.000,00 Euro**

### **Einzelverkehrswerte (fiktiv für das Zwangsversteigerungsverfahren)**

Verkehrswert, fiktiv: Flurstück 253:

190.000,00 Euro

Verkehrswert, fiktiv: Flurstück 254:

1,00 Euro symbolischer Wert

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 16.08.2021

**Anmerkung 1: Zur Thematik der Einzel-, bzw. Gesamtveräußerung siehe Seite 4 des Gutachtens.**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
C. Vorbemerkungen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	20
2.1 Fotoreportage	23
2.2 Ausführung und Ausstattung	38
2.3 Massen und Flächen	50
3. Verkehrswertermittlung	56
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	56
3.2. Bodenwertermittlung	59
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	60
3.3. Besonderes Liquidationsverfahren	65
3.3.1 Besonderer Liquidationswert	66
3.4 Ableitung der Verkehrswerte	70
3.4.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstück 253 und 254	70
3.4.2 Verkehrswert Flurstück 254	71
3.5.3 Verkehrswert Flurstück 253	72

### Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus den Planvarianten des neuen Bebauungsplans.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 17.06.2021, Geschäftsnr. 180 K 007/21:

*„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Grundstücke*

Grundbuchbezeichnung:

*Grundbuch von Katernberg Blatt 761*

*lfd. Nr. 4 BV: Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 253, Gebäude- und Freifläche, Gelsenkirchener Str. 308, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Größe: 23,02 a,*

*lfd. Nr. 5 BV: Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 254, Gebäude- und Freifläche, Gelsenkirchener Str. 308, Erholungsfläche, Größe: 0,30 a, Eigentümer: xxx,*

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

*Das Gutachten soll den Wert jedes der Grundstücke gesondert ausweisen.“*

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 08.07.2021.
  - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 26.07.2021.
  - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 05.07.2021.
  - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.07.2021.
  - 1.5 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 vom 11.03.2021.
  - 1.7 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2021.
  - 1.8 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
  - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.10 Von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen: Planunterlagen, altes Gutachten von 1974.
  - 1.11 Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.

2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 16.08.2021.

Teilnehmer:  
xxx, Miteigentümer  
xxx, Miteigentümer  
xxx  
Bekannter der Eigentümer  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel

Am Ortstermin konnten die meisten Bereiche besichtigt werden. Aufgrund des baufälligen und somit einsturzgefährdeten Zustands konnten das traufständige und das giebelständige Gebäude nicht besichtigt werden. Nicht besichtigt wurden außerdem ein Schuppenanbau sowie 5 Garagen im Innenbereich. Die restlichen Gebäude konnten im Innen- und Außenbereich begutachtet werden.
  - 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.
3. Eigentümer:

xxx.  
xxx
4. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 16.08.2021, festgelegt.
5. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 83 Seiten. Hierin sind 10 Anlagen mit 11 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

## C. Vorbemerkungen

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 63 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann gemäß § 63 Abs. 2 auch gemeinsam ausboten werden.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um eine **wirtschaftliche Einheit**. Das kleine Flurstück 254 ist nur 30 m<sup>2</sup> groß und mit der Einfriedungsmauer des bebauten Flurstücks 253 überbaut. Einzeln hat dieses Flurstück nur einen symbolischen Wert von 1 €. Aus diesen Gründen erfolgt die Bewertung sowohl als Einzelgrundstücke wie auch als **Gesamtbewertung**.

# 1. Grundstücksbeschreibung

## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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



Quelle: wikipedia.de

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

- Lage, Entfernungen: Essen-Katernberg, nahe der Grenze zu Gelsenkirchen. Katernberg gehört zu den nord-östlichen Stadtteilen von Essen und zählt ca. 23.500 Einwohner. Städtebaulich ist der Stadtteil vor allem durch den Bergbau geprägt und weist heute einen hohen Anteil an Mietwohnungen auf. Ehemalige Bergbauflächen werden zunehmend für Einfamilienhausbebauungen erschlossen und viele der ehemaligen Zechenhäuser wurden saniert. Viele Bewohner haben einen Migrationshintergrund.
- Der ehemalige Industriekomplex Zeche Zollverein wurde von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannt und bildet einen neuen Kulturstandort in Katernberg, der den Stadtteil in den letzten Jahren positiv beeinflusst hat. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist Katernberg gut angeschlossen durch eine Straßenbahn- und mehrere Buslinien. Zentrale Haltestelle ist der *Katernberger Markt*, wo sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden. Die Vielfalt exotischer Geschäftsnamen zeugt von der Internationalität des Stadtteils. Über den *Bahnhof Essen-Katernberg-Süd* sind die Essener und die Gelsenkirchener Innenstadt erreichbar.
- Die Entfernung von dem zu bewertenden Objekt bis zum Ortskern von Essen beträgt ca. 6 km, bzw. zum Hauptbahnhof ca. 6,8 km in südwestlicher Richtung. Das Stadtteilzentrum von Essen-Katernberg (Katernberger Markt) ist in ca. 700 m erreichbar. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Nordwesten in ca. 4 km an der Auffahrt Essen-Heßler zur A 42.
- Wohn- bzw. Geschäftslage: Einfache Wohnlage, Lage 1 (Faktor 0,94) gemäß Mietspiegel der Stadt Essen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteilzentrum von Essen-Katernberg zu finden. In der ca. 700 m entfernten Katernberger Straße befinden sich ein Lebensmittelgeschäft, Post- und Bankfilialen, Apotheke und Drogeriemarkt.

Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem gemischt genutzten Gebäude, mehreren Nebengebäuden sowie Garagen bebaut.

Gegenüber in der Straße, nach Norden, befinden sich zweigeschossige Wohnhäuser in überwiegend geschlossener Bauweise. Südlich des zu bewertenden Grundstücks liegen Parkplatz- und Grünflächen entlang der Straße, die im Anschluss von der Bahntrasse durchkreuzt werden.

Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, abgesehen vom ehemaligen Sportgelände Lindenbruch.

Siehe Auszug aus Wikipedia.de:

Das Stadion Am Lindenbruch wurde im Jahre 1931 erbaut und war die Heimspielstätte der Sportfreunde Katernberg. Es wurde von der Bevölkerung aus dem Umfeld der Zeche Zollverein erbaut. Im Jahre 1947 gehörten die Sportfreunde Katernberg zu den Gründungsmitgliedern der seinerzeit erstklassigen Oberliga West und wurden in der Saison 1947/48 auf Anhieb Vizemeister. Zur folgenden Saison 1948/49 erhielt das Stadion eine Spielfläche aus Naturrasen und wurde auf 25.000 Plätze ausgebaut.

Im Jahre 1982 übernahm es die Stadt Essen. Der Naturrasen wurde zwischenzeitlich wieder durch einen Ascheplatz ersetzt.

Am 26. Mai 2018 wurde der Spielbetrieb im Stadion Am Lindenbruch eingestellt; seitdem verfällt das Gelände.

Immissionen:

Bei der Gelsenkirchener Straße handelt es sich um eine stark befahrende Hauptverkehrsstraße, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Des Weiteren verläuft die Bahnlinie in der Nähe, südlich des Objekts.

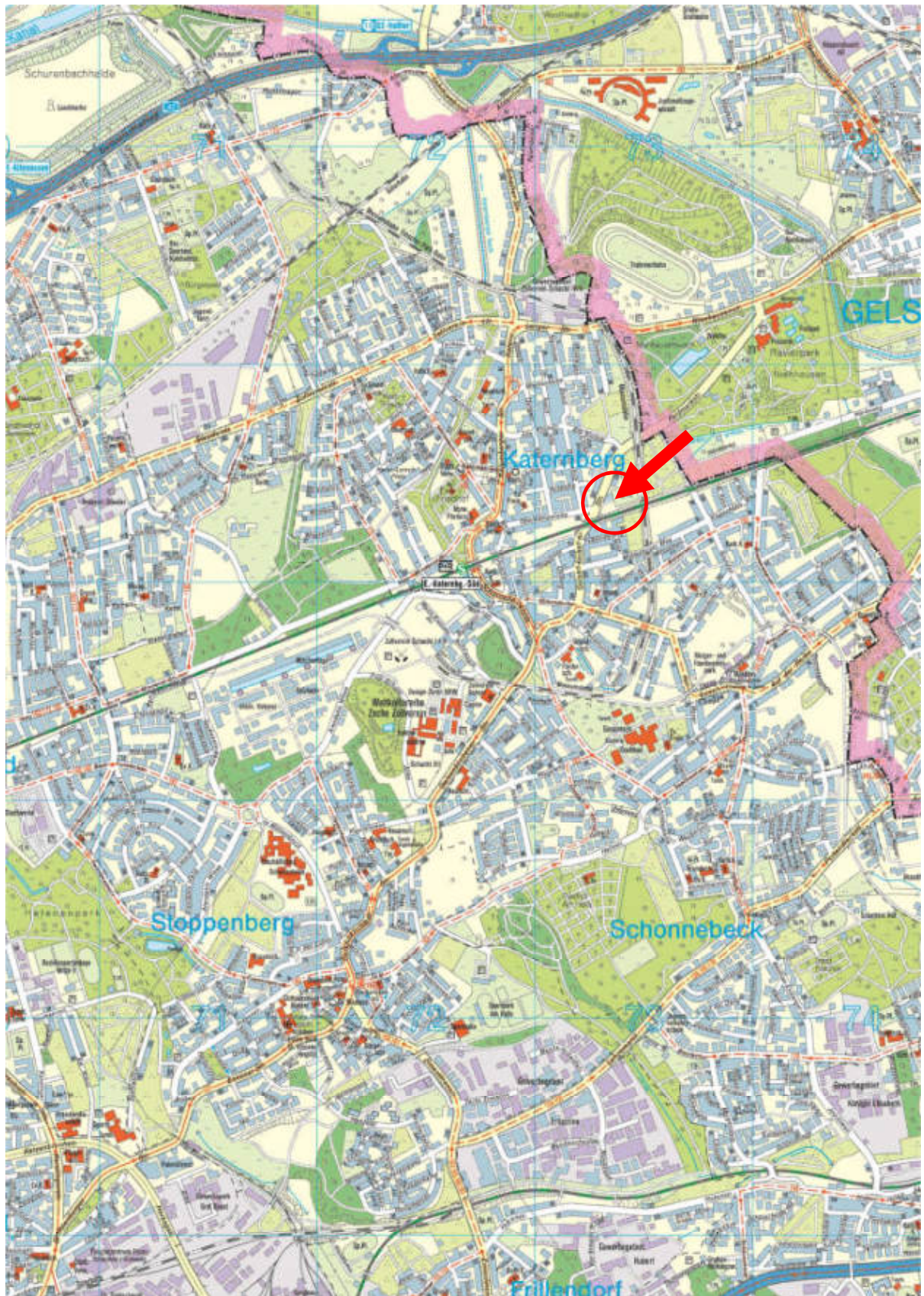
Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom

20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel  $\geq 70$  dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden an der Gelsenkirchener Straße und  $\geq 55 - 65$  dB(A) an der südöstlichen Seite. Für den Bahnlärm 24 Stunden beträgt der mittlere Lärmpegel  $\geq 70$  dB(A) an der südöstlichen Seite und  $\geq 60 - 65$  dB(A) an der Gelsenkirchener Straße. Von den höheren Werten sind vor allem die Straßenfassaden betroffen.



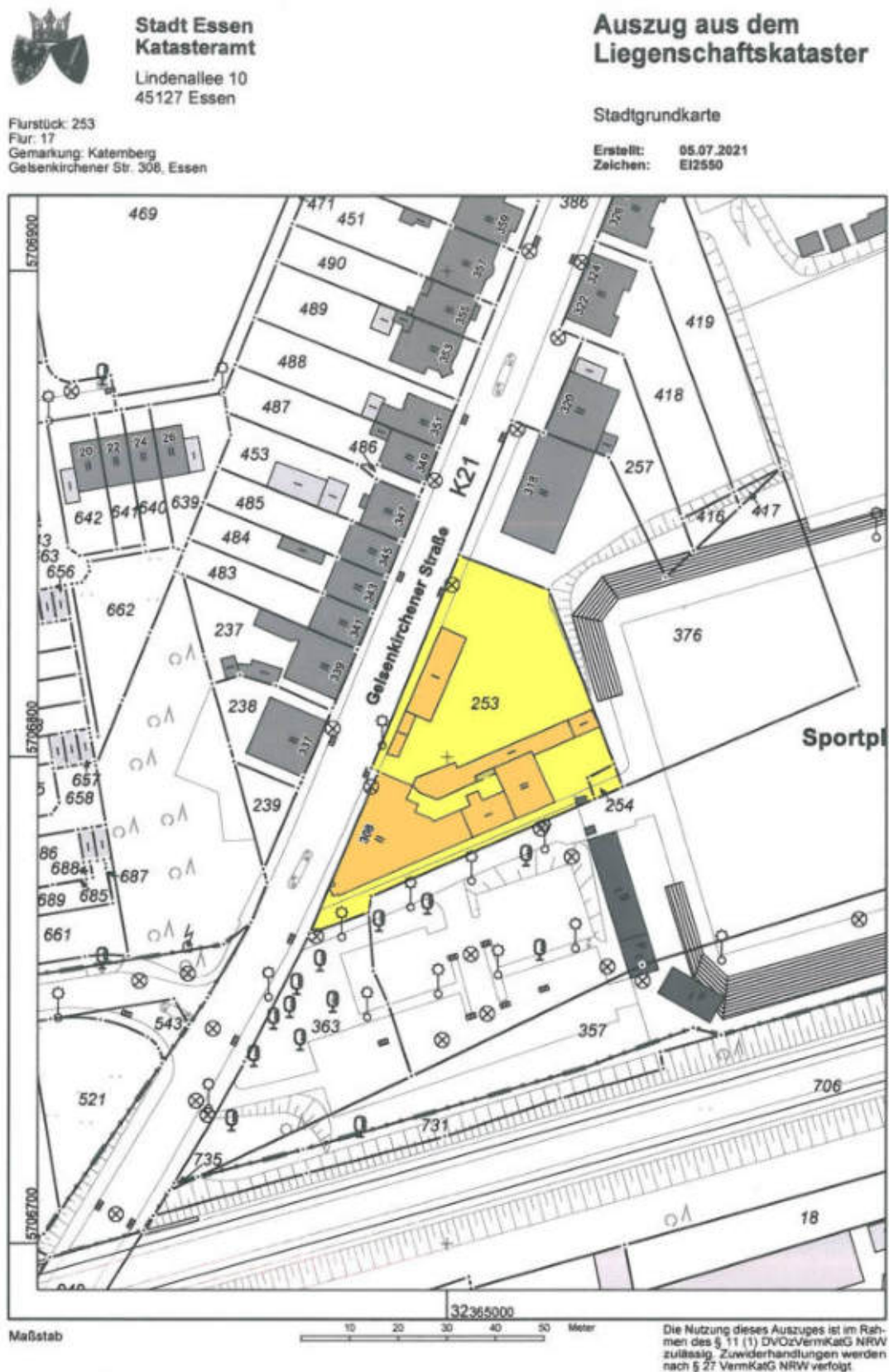
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen- Katernberg eingefügt.





## 1.2 Gestalt und Form

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



### **Flurstück 253**

Länge der Straßenfront:	Ca. 83,00 m zur <i>Gelsenkirchener Straße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 62,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 43,0 m.
Grundstücksgröße:	2.302 m <sup>2</sup> .
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, dreiecksähnlich.

### **Flurstück 254**

Mittlere Breite:	Ca. 5,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 6,00 m.
Grundstücksgröße:	30 m <sup>2</sup> .
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.

## **1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Gelsenkirchener Straße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Gelsenkirchener Straße</i> : Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der Straße zu beiden Seiten.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfront zur Straße <i>Gelsenkirchener Str. 308</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht vor. Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Strom, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein 1- bis 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbauten, welche den südlichen und südöstlichen Grundstücksbereich einnehmen. Des Weiteren sind im mittleren, bzw. nördlichen Grundstücksbereich noch Garagen und Schuppen vorhanden. Das Hauptgebäude wurde zur Gelsenkirchener Straße direkt an den öffentlichen Verkehrsraum grenzend errichtet. Direkt im Anschluss nach Norden verspringt die Grundstücksgrenze, so dass ein Teilbereich innerhalb der Gehwegsfläche liegt. Die Grenzmauer dagegen liegt in der Gebäudeflucht.

An der südöstlichen Grundstücksseite wurde die Bebauung zurückversetzt zur Grenze errichtet. Der davor befindliche unbebaute Grundstücksstreifen grenzt ohne Abgrenzung an die Zufahrtsfläche zum ehemaligen Stadion Lindenbruch.

Nördlich und nordöstlich grenzt das Sportgelände Lindenbruch an, welches bis zur Gelsenkirchener Straße reicht, wo es mit einem Wohnhaus bebaut ist. Den Großteil des Grundstücks bildet das Flurstück 253, das kleine Flurstück 254 ergänzt die östliche Ecke und ist unbebaut bzw. mit der Grenzmauer überbaut.

Anmerkung:

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

#### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Katernberg Blatt 761 besteht neben den Zwangsversteigerungsvermerken folgende Eintragungen:

2	4,5,	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit - befristetes Wegerecht - für die Stadt Essen. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 12. August 1982 am 01. September 1982.
---	------	--

Hierbei handelt es sich um die südöstliche Wegefläche, die ein Teil der Zufahrtsfläche ist, welche zum ehemaligen Stadion Lindenbruch führt. Gemäß der zugehörigen Bewilligung vom 12.08.1982 gilt diese Verpflichtung für die Dauer von 25 Jahren, bis zum 31.12.2006. Das bedeutet, dass diese Eintragung seit dem 01.01.2007 nicht mehr rechtskräftig ist.

Anmerkung:  
Abteilung II:

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

Anmerkung  
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Bau-  
lastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein III“ und über auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

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

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben im Anhang, Anlage 9.

**Anmerkung:**

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

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

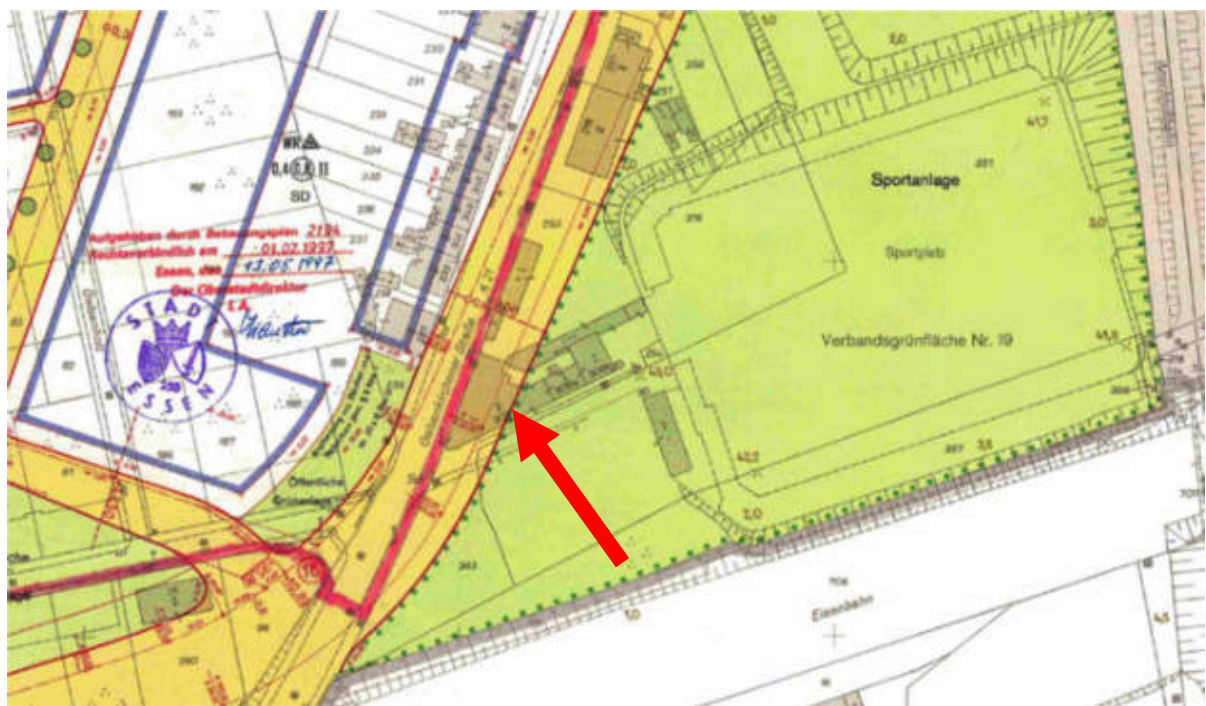
In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt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

**Festsetzungen im  
Bebauungsplan:**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.04.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/79: „Katernberg Nord-Ost“ mit den Festsetzungen:

Öffentliche Verkehrsfläche, Verbandsgrünfläche etc.  
Die bestehende Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück wurde vor Erstellung des Bebauungsplanes errichtet und genießt somit Bestandsschutz.

Die Beurteilung richtet sich zunächst nach § 30 BauGB.  
Auszug aus dem Bebauungsplan:



Nach diesem (noch rechtskräftigen) Bebauungsplan aus dem Jahre 1979 wurde der südöstliche Grundstücksbereich des zu bewertenden Grundstücks als Grünfläche ausgewiesen. Sie sollte der Sportanlage, Sportplatz Lindenbruch, als Erweiterungsfläche dienen. Somit handelt es sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan um eine öffentliche Grünfläche. Sie ist außerdem als Verbandsgrünfläche ausgewiesen. Der westliche Bereich des Grundstücks wurde als Verkehrsfläche ausgewiesen und sollte einer Straßenverbreiterung der Gelsenkirchener Straße dienen. Somit hatte der Bodenwert des Grundstücks nur einen Wert im Bereich von öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen.

**Es wurde jedoch bereits ein neuer Bebauungsplan aufgestellt:**

Bebauungsplan Nr. 01/17, Gelsenkirchener Str. (ehem. Sportanlage Lindenbruch)"

Der Bebauungsplan befindet sich zur Zeit im Status der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit

- (1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

§ 4 BauGB Beteiligung der Behörden

- (1) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Das Planungsgebiet betrifft die Sportplätze und die daran anschließenden Bebauungen, sh. Nachfolgendes Luftbild zum Plangebiet mit Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks:



Siehe Auszüge aus Begründung\* einschließlich Umweltberichtsentswurf vom: 18.07.2019

Das vorrangige Planungsziel ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen gemischten Wohngebietes mit etwa 110 bis 140 Wohneinheiten. Dabei soll im Geschosswohnungsbau ein Anteil von rund 30 Prozent der geplanten Wohnflächen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden. Innerhalb des Geschosswohnungsbaus wird eine in etwa gleiche Verteilung von Eigentumswohnungen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen angestrebt.

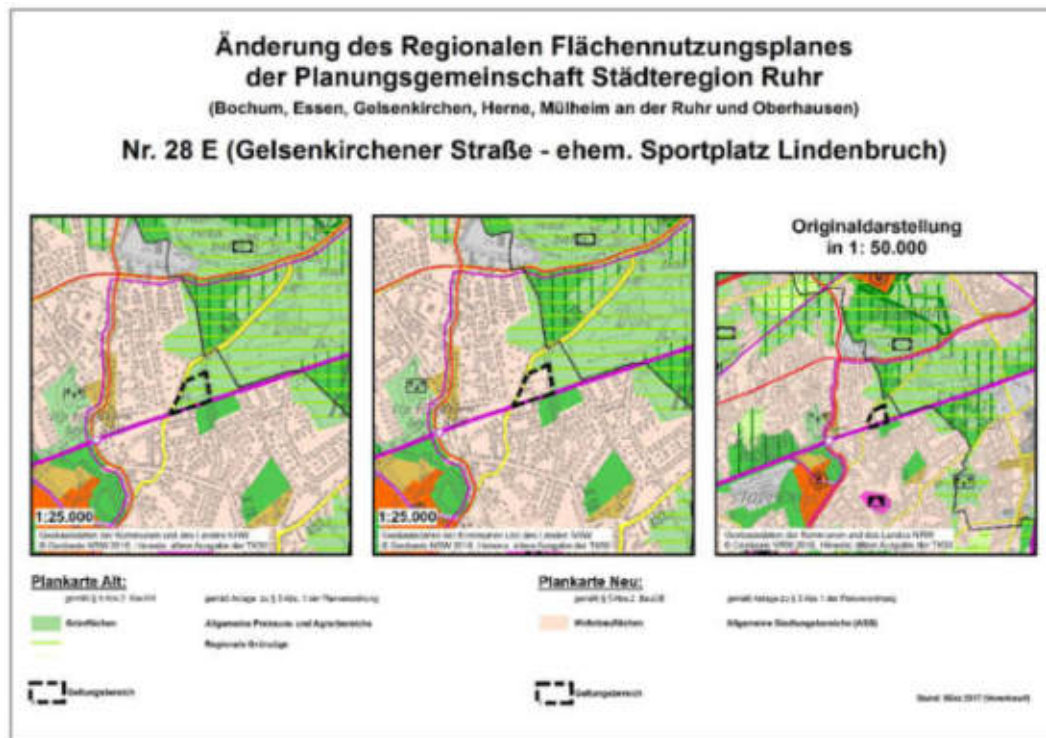
Flächennutzungsplan:

Der regionalplanerische Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) stellt den Planbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ und als „Regionale Grünzüge“ dar. Auf Ebene des Flächennutzungsplans stellt der RFNP den Planbereich als „Grünfläche“ dar. Die Gelsenkirchener Straße im Westen ist als „Fläche für örtliche Hauptverkehrszüge“ dargestellt. Das Planungsziel Wohnen kann nicht aus den Darstellungen des RFNP abgeleitet werden, sodass eine Änderung des RFNP notwendig wird. **Das Verfahren zur Änderung des RFNP wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt.** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat bereits in der Zeit vom 8.11.2017 bis zum 8.12.2017 stattgefunden. Das Plangebiet liegt im Verfahrensgebiet des seit dem 18.04.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 04/79 „Katernberg Nord -Ost“. Der Bebauungsplan setzt überwiegend eine „öffentliche Grünfläche“ fest, im nördlichen Teil mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und im Süden mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“. Das Plangebiet ist Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 19. Der westliche Bereich einschließlich der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung ist in Verbindung mit der Gelsenkirchener Straße als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Der planungsrechtlich gesicherte Ausbau der Gelsenkirchener Straße ist bis heute nicht umgesetzt worden.



Da auch künftig **eine Umsetzung nicht zu erwarten ist**, ist eine Anpassung des Planungsrechts im Zuge des Verfahrens angezeigt.

Sh. Auszug zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans:



Siehe auch Auszug aus den Planungsvarianten in der Anlage 10.

Weitere Auszüge zu den bevorstehenden Planungsmaßnahmen:

„Das geltende Planungsrecht führt auch dazu, dass die gesamte vorhandene Bebauung auf der östlichen Seite der Gelsenkirchener Straße planungsrechtlich nicht gesichert ist. Da die im heutigen Bebauungsplan festgesetzte Verbreiterung der Gelsenkirchener Str. nicht mehr erforderlich ist, kann die vorhandene Bebauung zukünftig weitestgehend planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich das **Gebäude Gelsenkirchener Str. 308** wird auch aufgrund des schlechten baulichen Zustandes überplant.

Auswirkungen der Planung

Stadtentwicklung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein dauerhaftes Baurecht für die Bestandsbebauung südlich der Gelsenkirchener Straße geschaffen und die Belastungen der Anwohner durch den Betrieb der Sportanlage (Lärm, Staub) entfallen.

Der Wegfall der Sportanlage ist mit den Nutzern abgestimmt und durch die Ertüchtigung der Ersatzsportanlage Meerbruchstraße mit Kunstrasen kompensiert worden. Die überwiegende Fläche ist heute als Hartplatz ausgebaut und hat damit für Flora und Fauna keine Funktion. Durch die Planung wird sich der heutige Versiegelungsgrad erheblich reduzieren, was positive Auswirkungen für Flora und Fauna in diesem Bereich haben wird.

### Wohnungsangebot

Durch die Planung einer Lärmschutzwand in Verbindung mit einer entsprechenden Anordnung der Wohngebäude kann sichergestellt werden, dass eine verträgliche Wohnnutzung möglich ist. Die Planung leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen im Einzugsbereich des Stadtteils Katenberg.

### Verkehr

Die Planung erzeugt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das über die Gelsenkirchener Straße im Straßennetz aufgenommen werden muss. Dementsprechend werden diese Auswirkungen im weiteren Verfahren eingehend untersucht und bewertet.

### Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in städtischem Eigentum. Lediglich mit den Eigentümern **der Grundstücke Gelsenkirchener Straße 308** und Gelsenkirchener Straße 318 sind **Maßnahmen zur Bodenordnung** erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 01/17 „Gelsenkirchener Straße (ehem. Sportanlage Lindenbruch)“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. **Insbesondere werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04/79 „Katernberg Nord-Ost“ ersetzt**, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/17 „Gelsenkirchener Straße (ehem. Sportanlage Lindenbruch)“ betreffen.“

Aus den vorstehenden Darstellungen ist eindeutig zu erkennen, dass das zu bewertende Grundstück mit Durchsetzung des neuen Bebauungsplanes von der Stadt oder dem jeweiligen Planungsträger abgekauft und freigelegt werden wird.

Damit die städtebaulichen Planungen realisiert werden können, muss die Eigentumsaufteilung gemäß rechtsstaatlichen Prinzipien neu geordnet werden. Dies geschieht durch privatrechtliche (Kauf, Tausch) oder öffentlich-rechtliche (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Flurbereinigung) Maßnahmen.

### **Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):**

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 04/79:

Südöstlicher Bereich: Sportfläche/Grünfläche; Verbandsgrünfläche Nr. 19

Westlicher Bereich: Verkehrsfläche.

Laut neuem, noch nicht rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 01/17:

Baureifes Land, Wohnbauflächen, mehrgeschossig.

Aktuell ist aufgrund der Rechtslage des neuen Bebauungsplans von **ungeordnetem Rohbauland** auszugehen, da bereits die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB stattgefunden hat.

Siehe Auszug aus der ImmoWertV, § 5 Entwicklungszustand:

*(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*

*(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*

*(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*

*(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

Nach Rücksprache mit der zuständigen Mitarbeiterin beim Planungsamt Essen wurde mir mitgeteilt, dass jedoch weitere Bemühungen zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplans zur Zeit ruhen. Es gibt viele Aspekte zu berücksichtigen, wie Lärmschutz zur Bahntrasse hin, mögliche Altlasten, diverse Gutachten, die erstellt werden müssen etc., so dass die Flächenentwicklung durch die Stadt vermutlich nicht rentierlich sein wird. Da das Planungsgebiet zum Großteil im städtischen Eigentum liegt, ist aber ein Verkauf an einen anderen (privaten) Planungsträger nicht so einfach, so dass derzeit nach anderen Möglichkeiten (öffentliche Zuschüsse etc.) gesucht wird.

Es ist aus diesem Grunde von einer längeren Durchsetzungsphase auszugehen, die ich mit mindestens **5 Jahren** einschätze. Dann sind die Gebäude spätestens abzureißen, um die höheren (Wohnbauland-)Bodenpreise realisieren zu können.

Selbst wenn der neue Bebauungsplan nicht durchgesetzt würde, wären die aufstehenden Gebäude auch aufgrund des noch rechtsgültigen Bebauungsplans nicht mehr genehmigungsfähig, da das Grundstück als Verkehrsfläche und als Grünfläche, also Nicht-Bauland ausgewiesen ist. Jedoch genießen die genehmigten Gebäude Bestandschutz. Dies jedoch nur insofern als dass sie nicht dauerhaft leer standen und/oder sich nicht in einem baufälligen Zustand befinden. In den beiden Fällen verlieren die Gebäude ihren Bestandsschutz. Siehe auch Auszug aus „Sprengnetter Immobilienbewertung“:

„6.9 Bestandsschutzansprüche

Der Bestandsschutz gewährleistet das Recht, die bauliche Anlage weiterhin so zu nutzen und zu unterhalten, wie es damals errichtet wurde.<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung des BVerwG<sup>2)</sup> und der gesetzlichen Regelung von Bestandsschutzfällen<sup>3)</sup> stellt sich der aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleitete allgemeine Bestandsschutz für eine bauliche Anlage heute folgendermaßen dar. Er beginnt mit der Fertigstellung des Vorhabens und setzt voraus, dass das Vorhaben im Einklang mit den baurechtlichen Vorschriften materiell und formell rechtmäßig<sup>4)</sup> errichtet wurde und endet regelmäßig mit der Änderung der zulässigen Nutzung, sofern diese erkennbar nicht nur vorübergehend ausgeübt werden soll.<sup>5)</sup> Die bauliche Anlage muss zu irgendeinem Zeitpunkt entweder genehmigt worden, zumindest jedoch genehmigungsfähig gewesen sein. Bestandsgeschützt ist nur die vorhandene Bausubstanz einschließlich Reparatur- und Wiederherstellungsarbeiten, nicht aber Erweiterungen oder Ersatzbauten, es sei denn, diese sind erforderlich, um den Bestand auch weiterhin funktionsgerecht nutzen zu können. Wird eine Nutzung nur vorübergehend aufgegeben, wirkt die bisherige Nutzung grundsätzlich fort, solange nach der Verkehrsauffassung mit einer Wiederaufnahme der vormaligen Nutzung gerechnet werden kann.<sup>6)</sup> So entfällt der sog. passive Bestandsschutz dann, wenn der ursprünglich legale Bestand in seiner Substanz nicht mehr vorhanden ist.“

„Die Vorschrift soll nicht dem Wiederaufbau von Ruinen dienen oder Bauarbeiten an verfallenen Gebäuden erleichtern und damit einem Wiederaufbau gleichkommen.<sup>1)</sup> Vielmehr muss das Gebäude noch eine solche Substanz aufweisen, dass sein Gestaltwert nach städtebaulichen Maßstäben erhalten bleiben kann.<sup>2)</sup>“

## 2. Gebäudebeschreibung

### Art der Gebäude:

**Wohn- und Geschäftshaus** bzw. gemischt genutztes Hauptgebäude (EG mit ehemaliger Gaststätte), 1- bis 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Massivbauweise mit Satteldach mit verschiedenen Neigungen, teilweise unterkellert. 1-geschossiger Bereich (südöstlich) mit Flachdach, nicht unterkellert. Aufgrund der unterschiedlichen Neigungen des Hauptgebäudedaches, zeigt sich das Haus auf der südöstlichen und rückwärtigen Seite 3-geschossig.

**Kegelbahn**, rückwärtig angebaut an das Hauptgebäude, 1-geschossig, Massivbauweise mit Pultdach, nicht unterkellert.

**Traufständiger Anbau**, (südöstliche Grundstücksgrenze), 1-geschossig, Fachwerkbauweise mit Satteldach. Einsturzgefährdeter Zustand.

**Giebelständiger Anbau**, (südöstliche Grundstücksgrenze), 2-geschossig, Massivbauweise mit Satteldach. Einsturzgefährdeter Zustand.

Verschiedene **Lager-/Nebengebäude**.

**6 Garagen**.

**Baujahr:**

Zwischen 1879 und 1927.

In der Bauakte befinden sich verschiedene handschriftliche Dokumente aus dem 19. Jahrhundert, welche jedoch größtenteils nicht entziffert werden konnten. Aus den lesbaren Unterlagen geht hervor, dass die Bebauungen des Grundstücks zum Großteil zwischen 1879 und 1927 errichtet wurden.

Konzessionszeichnung von 1877 für eine provisorische Mauer und einen provisorischen Schuppen.

Konzessionszeichnung von 1888 für den Neubau einer Mauer und eines Holzschuppens mit Wagenremise (im Bereich der heutigen Garagen). *Anmerkung: In beiden Konzessionszeichnungen wurde das Wohnhaus (Zechenhaus) eingezeichnet.*

Erlaubnis zum Bau eines **Wohnhauses** vom 28.02.1879. *Anmerkung: Es ist unklar, ob es sich hierbei um das Zechenhaus handelt, da auf der Konzessions-Zeichnung von 1877 bereits ein Wohnhaus an der Stelle des Zechenhauses zur Gelsenkirchener Straße hin eingezeichnet ist.*

Konzessionszeichnung zum **Neubau** einer Schreinerwerkstelle, Remise, Holzlager etc. vom Oktober 1880. *Anmerkung: In einer vermutlich späteren Zeichnung erscheint an gleicher Stelle ein Wohnhaus mit ähnlichen Dimensionen, welches in diesem Gutachten als „giebelständiger Anbau“ bezeichnet wird und links davon das im Gutachten als „traufständige Anbau“ bezeichnete Gebäude mit Ställen und einer kleinen Wohnung.*

Konzessionszeichnung von 1888 für den Neubau einer **Mauer und eines Holzschuppens mit Wagenremise** (im Bereich der heutigen Garagen).

Konzessionszeichnung für den Neubau einer **Kegelbahn** im Eckbereich des Grundstücks.

Bau-Erlaubnis vom 04.07.1892 laut Eintrag auf der Zeichnung für den **Anbau** des Eckgebäudes.

Rohbauabnahme am 24.11.1892.

Schlussabnahme am 28.03.1893.

Bau-Erlaubnis vom 28.11.1895 für den Neubau eines **Windfanges** an dem alten bestehenden Haus (Eckgebäude).

Bau-Erlaubnis vom 10.03.1904 für den Bau eines **Wohn- und Geschäftshauses**. *Anmerkung: Vermutlich handelt es sich hierbei um den linken nordöstlichen und hinteren südöstlichen Bereich, der teilweise anstatt des abgerissenen Zechenhauses (Aussage eines Miteigentümers) errichtet wurde. Hierzu passen die von einem Miteigentümer vorgelegten Pläne von 1903. In der Bauakte liegen keine Planunterlagen zu dieser Bauerlaubnis vor.*

Rohbauabnahme am 27.09.1904.

Schlussabnahme am 28.02.1905.

Bau-Erlaubnis vom 20.04.1909 zur Errichtung einer **Kegelbahn**.

Bau-Erlaubnis vom 27.12.1926 zur Erweiterung der **Kegelbahn**.

Schlussabnahme am 03.02.1927.

Bau-Erlaubnis vom 28.12.1928 zur Errichtung einer **Benzolzapfstelle**.

Baugenehmigung Nr. 63-23-05761/92 vom 02.02.1993 für die **Nutzung** des ehemaligen Wohnzimmers im EG als Personalraum.

Baugenehmigung Nr. 63-23-01524/95 vom 17.05.1995 für die **Nutzung** des gekennzeichneten Kellerraums als Personalraum.

Erlaubnisbescheid vom 06.07.1995 für die Betreibung eines **Gaststättengewerbes** in den gekennzeichneten Räumen.

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

***Übersichtsbild***

Blick auf die Straßenfassade des zu bewertenden Objektes *Gelsenkirchener Str. 308* in Essen Katernberg. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer ehemaligen Gaststätte im EG, Wohnungen im OG und DG, einer rückwärtig angebauten Kegelbahn sowie weiteren Anbauten, Garagen und Schuppen. Sämtliche Gebäude wurden etwa zwischen 1879 und 1927 erbaut.

**Bild 02**

***Übersichtsbild***

Blick auf die rechte, bzw. südöstliche Grundstücksseite, welche an die Zufahrtsfläche zum stillgelegten Sportstadion Lindenbruch (im Hintergrund) angrenzt. Linkerhand der eingeschossige Bereich des Wohn- und Geschäftshauses. Über den hier gelegenen Eingang erschließt sich das Treppenhaus, welches zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss, sowie zum Keller führt



**Bild 03**

***Übersichtsbild***

Blick aus der anderen Richtung auf die südöstliche und rückwärtige Seite. Im Hintergrund das Hauptgebäude, daran anschließend der eingeschossige Bereich und ganz rechts im Bild ein traufständiger Anbau in baufälligem Zustand.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf das giebelständige Gebäude, welches sich im weiteren Verlauf der südöstlichen Grundstücksseite anschließt. Das 2-geschossige alte Gebäude wurde im 19. Jahrhundert erstellt und diente als Wohnhaus. Laut Aussagen der Eigentümer steht es seit über 50 Jahren leer. Das Gebäude zeigt starke Schäden und ist baufällig.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick von Norden auf den Grundstücksbereich an der Gelsenkirchener Straße. Im Hintergrund das Hauptgebäude, linkerhand die Grundstücksmauer, hinter dem der Hofbereich mit altem Baumbestand, den Garagen und Nebengebäuden liegt.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

Blick auf die Straßenfassade und die Hofeinfahrt mit Stahltor links im Bild. Die ehemalige Sandsteinfassade zur Straße wurde ca. 1970 durch eine einfache Putzfassade ersetzt. Zum Hof hin zeigen sich die Fassaden in Sichtmauerwerk, ebenso das Kegelbahngebäude (ganz links im Bild) mit direktem Zugang über eine Stahltür. Der ehemalige Balkon im OG wurde verschlossen und zu Wohnraum ausgebaut (siehe Bild 37).



**Bild 07*****Übersichtsbild***

Blick vom Hofbereich in Richtung Einfahrt. Linkerhand das 1-geschossige Kegelbahngebäude in Mauerwerk, Fensteröffnungen mit Rundbogenabschluss und hochgezogener Attikabereich mit Mauerwerkgestaltung. Der Hofbereich wurde teilweise mit Verbundsteinpflaster befestigt, teilweise asphaltiert.

**Bild 08*****Übersichtsbild***

Blick nach rechts. Hier stehen ehemalige Kassenhäuschen (links im Bild) und insgesamt 6 Garagen direkt an der Grundstücksmauer zur Gelsenkirchener Straße. Zwei der Garagen sind laut Aussagen der Eigentümer nicht vermietbar.

**Bild 09*****Übersichtsbild***

Blick auf die gegenüber liegende Seite des Hofbereichs. Hier befindet sich ein Werkstattgebäude mit einem hohem Stahlschwinger und Anbauten im rechten Bereich. Weiter rechts befindet sich ein weiterer alter Schuppen, siehe Bild 11.



**Bild 10**  
**Werkstattgebäude**

Blick in den Innenraum des Gebäudes, welches aus Beton und alten Trennwandplatten, sowie einem Flachdach in Stahlkonstruktion erstellt wurde. Rechterhand gelangt man über Stahltüren in zwei Anbauten. Ein Stromanschluss ist vorhanden, ein Wasseranschluss nicht, da die Wasserleitungen angeblich durch die Baumwurzeln zerstört wurden.



**Bild 11**  
**Übersichtsbild**

Blick vom Hof auf einen alten Schuppen, der mit der Rückseite direkt an die Kegelbahn angrenzt. Der Zustand ist baufällig. Im Bildhintergrund die nordwestliche Giebelseite des giebelständigen Anbaus (siehe auch Bild 04).



**Bild 12**  
**Übersichtsbild**

Blick in den Innenhof, der vom Hauptgebäude, dem traufständigen Anbau rechterhand, dem giebelständigen Anbau im Hintergrund und der Kegelbahn linkerhand umschlossen wird. Das herumliegende Gerümpel ist zu entsorgen.

**Bild 13*****Taufständiger Anbau***

Blick in den Innenraum des Gebäudes. Die Holzkonstruktion ist morsch und einsturzgefährdet. Das Gebäude ist abrisstauglich.

**Bild 14*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick in den Gastraum im Eckbereich des Gebäudes. Im Hintergrund der Eingang mit einer alten Stahltür mit Strukturglaseinsatz und Oberlicht. Der Boden wurde mit Keramikplattenbelag ausgestattet. Etwa 1958 wurde die ehemalige Gaststätte renoviert und Holzfenster mit Isolierverglasung eingebaut. Die Ausstattung ist inzwischen alt und erneuerungsbedürftig.

**Bild 15*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick vom Nebenraum auf die alte Theke und den Gastraum im Hintergrund. Linkerhand gelangt man vom Gastraum in den Flur und zu den Herren-WCs. Über den Durchgang im Bildvordergrund gelangt man in das angrenzende Gesellschaftszimmer, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 16*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick in das sogenannte Gesellschaftszimmer, welches auf der gegenüber liegenden Seite über einen breiten Durchgang mit einem weiteren Raum verbunden ist. Auch hier wurde Keramikplattenbelag verlegt. Die Wände sind mit Putz, Tapete und Anstrich ausgestattet, die Decke mit Putz und Anstrich sowie umlaufenden Stuckleisten. Die Holzfenster haben Bleiverglasung mit Buntglas.

**Bild 17*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick in das Herren-WC, welches direkt über den Gastraum erschlossen wird. Boden mit alten Ornament-Zementfliesen, Wände raumhoch gefliest. Im Vorraum sind 3 Urinale und ein Waschbecken vorhanden, in einer Ecke befindet sich eine Toilettenkabine. Die Belichtung erfolgt über Glasbausteinfenster zur Südostfassade. Alte und erneuerungsbedürftige Ausstattung.

**Bild 18*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick in das Herren WC, welches über den Flur begangen wird. Vorraum mit Waschbecken und 2 Urinalen, im Hintergrund eine Holztür zur Toilette. Auch hier der alte Fliesenbelag am Boden. Die Wände sind raumhoch gefliest. Alte und erneuerungsbedürftige Ausstattung.

**Bild 19*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick vom Kegelbahngebäude in den Flur des Gaststättenbereichs. Im Bildvordergrund die doppelflügelige Holzkassetentür, ehemals Außentür, jetzt Verbindungstür zur angebauten Kegelbahn. Rechterhand liegt das Gesellschaftszimmer, ganz hinten gelangt man zum Herren WC und zum Gastraum. Boden mit Ornament-Zementfliesen, Decke mit Stuckelementen, beides aus dem Baujahr.

**Bild 20*****Kegelbahngebäude***

Blick in die entgegen gesetzte Richtung auf den Eingangsbereich des Kegelbahngebäudes, ausgestattet mit Kunststeinplattenbelag. Über mehrere Stufen im Bildvordergrund gelangt man vom Flur der Gaststätte hierher. Rechterhand befinden sich das Damen-WC und der Ausgang zum Innenhof, vor Kopf die Kegelbahn, links die Eingangstür. An der Decke ein alter Wasserschaden.

**Bild 21*****Kegelbahngebäude***

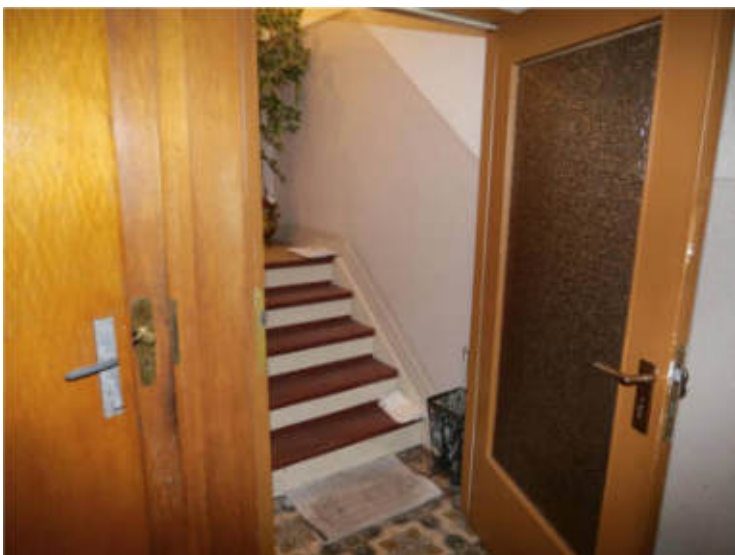
Blick in den Vorraum und auf die Kegelbahn im Hintergrund. Boden mit PVC-Plattenbelag, Zwischendecke und Sockelbereich der Wände mit beschichteten Holzfasernplatten. Linkerhand alte Holzfenster mit Einfachverglasung und Holzrollläden, vermutlich aus dem Baujahr. Rechts der Kegelbahn ein altes WC, links eine Abstellkammer.

**Bild 22*****Kegelbahngebäude***

Blick in das rückseitig angebaute Damen-WC, welches 3 Stufen tiefer liegt. Vorraum mit Waschbecken, rechterhand 2 Toilettenkabinen. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest. Die Belichtung erfolgt über ein Glasbausteinfenster zum Innenhof.

**Bild 23*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick in die Küche, welche sich im 1-geschossigen Gebäudebereich, neben dem Hauseingang, befindet. Boden mit altem Kunststeinplattenbelag, Wände und Decke mit Putz und Anstrich, Fliesenpiegel ca. 1,50 m hoch. Von hier aus gelangt man in eine kleine Spülküche mit ähnlicher Ausstattung. Des Weiteren besteht ein Zugang zum Hauseingangsbereich.

**Bild 24*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

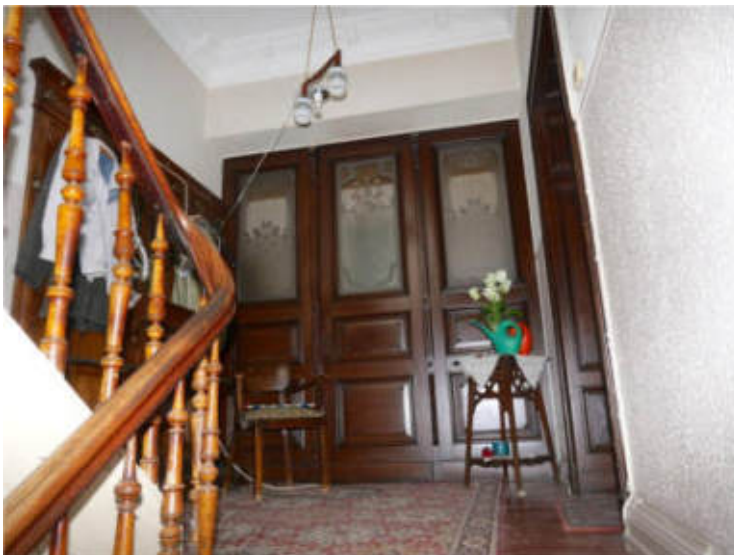
Blick vom Hauseingang in das Treppenhaus, welches über eine Holztür mit Strukturglaseinsatz erschlossen wird. Linkerhand gelangt man in das Kellergeschoss. Über 5 Holzstufen gelangt man auf das untere Treppenpodest und von da über eine 2-läufige Holzterasse zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss.



**Bild 25**  
**Kellergeschoss**  
Blick in einen Kellerraum. Der Boden zeigt große Unebenheiten. Wände in Mauerwerk, grob verputzt und gestrichen. Der gesamte Kellerbereich zeigt sich modrig und durchfeuchtet.



**Bild 26**  
**Kellergeschoss**  
Blick in einen Kühlraum mit Zapfanlagen für die Gastronomie.



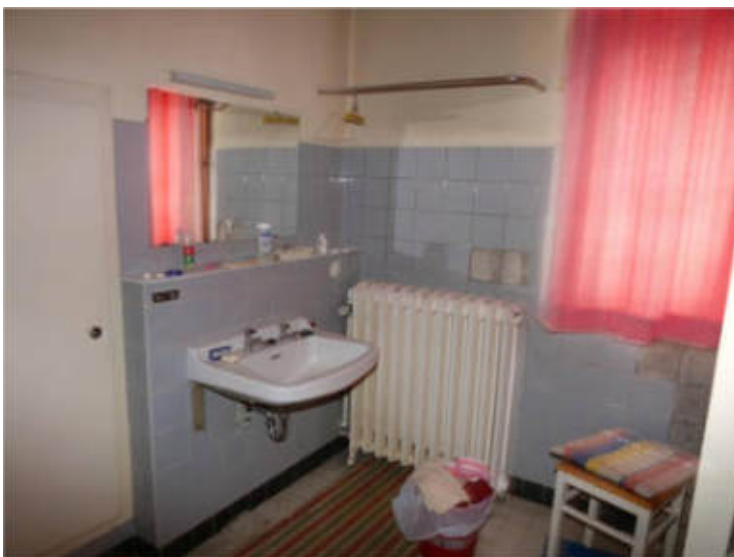
**Bild 27**  
**Hauptgebäude, Obergeschoss**  
Blick auf die 3-teilige Eingangstür aus Holz mit Kassetten und Glaseinsätzen zur großen Wohnung. Rechterhand gelangt man zu einer kleinen, separaten Wohneinheit. Im Bildvordergrund das Holzgeländer der Treppe mit gedrehten Senkrechtstäben und Holzbohle als Handlauf.

**Bild 28*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in den Flur der unbewohnten 3-Zimmer-Wohnung. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete, Decke mit Holzpaneelverkleidung. Im Hintergrund ein Glasbausteinfenster zur Südostseite. Links hinten befindet sich eine dreiecksförmiger Abstellkammer, gegenüber das große Eckzimmer, siehe auch Bild 33.

**Bild 29*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in das WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit PVC-Belag, Wände mit Tapete und Fliesenspiegel im Waschbeckenbereich. Die Ausstattung ist alt und sanierungsbedürftig.

**Bild 30*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in das daneben gelegene Bad, ausgestattet mit Waschbecken im Vorraum. In einem abgegrenzten Bereich befinden sich Badewanne und Dusche, siehe nachfolgendes Bild. Auch hier ist nur ein Teilbereich gefliest.



**Bild 31*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in den abgegrenzten Bereich. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. Der Zustand ist alt und sanierungsbedürftig.

**Bild 32*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in die Küche mit Fenster zur Straße. Boden mit PVC-Belag, Wände mit Tapete, Decke mit Stuckleisten.

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

**Bild 33*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in das Eckzimmer der Wohnung. Boden mit Teppichbelag, vermutlich auf Holzbretterboden, Wände mit Tapete. Die Holzfenster mit Isolierverglasung stammen etwa aus dem Jahr 1958, als die Gaststätte renoviert und auch die Türen erneuert wurden. Die Fenster sind inzwischen alt und erneuerungsbedürftig.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

**Bild 34**

*Hauptgebäude, Obergeschoss*  
Blick in das Wohnzimmer, für das zwei Zimmer zusammengelegt wurden. Hier wurde ein Holzparkett in Fischgrätmuster verlegt.

**Bild 35**

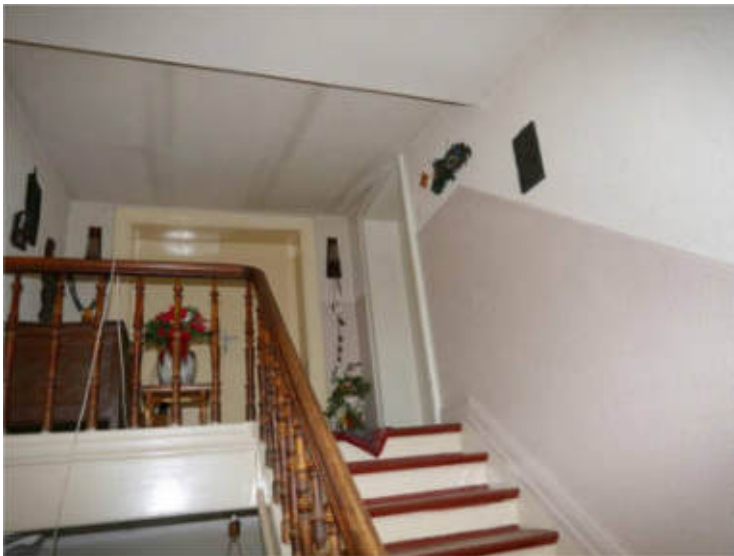
*Hauptgebäude, Obergeschoss*  
Blick in die Diele der kleinen Wohneinheit, die über eine separate Tür vom Treppenhaus begangen wird. Rechts befinden sich ein kleiner Innenraum (nicht im Bild) und das Bad. Linkerhand gelangt man über einen Durchgang in den Wohnbereich. Für den Durchgang wurde ein Teil des Flurs der großen Wohnung abgetrennt.

**Bild 36**

*Hauptgebäude, Obergeschoss*  
Blick in das Bad, welches eine Stufe höher liegt. Ausstattung mit Toilettenkörper und Duschtasse mit Duschwand. Das ehemals dazwischen gelegene Waschbecken wurde abgebaut. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. türhoch gefliest. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

**Bild 37*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in den Wohnbereich, ehemaliger Balkon. Der Raum wurde mit einer Holzständerkonstruktion und Faserzementplattenverkleidung, sowie einem Flachdach mit bituminösen Bahnen erstellt. Wände und Decke wurden mit Holzbrettern verkleidet. Vor ca. 10 Jahren hat es Undichtigkeiten im Dach gegeben. Eine Genehmigung über diese Baumaßnahme war in der Bauakte nicht vorhanden.

**Bild 38*****Hauptgebäude, Dachgeschoss***

Blick auf das oberste Treppenpodest. Rechterhand gelangt man in einen ehemaligen Trockenraum, vor Kopf über eine doppelflügelige Holztür in die Dachgeschosswohnung.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

**Bild 39*****Hauptgebäude, Dachgeschoss***

Blick in den ehemaligen Trockenraum, der eine Verbindungstür zur Wohnung hat. Ganz vorne rechts befindet sich zusätzlich ein kleiner Abstellraum, nicht im Bild. Hier im rückwärtigen Gebäudebereich ist die Dachneigung flacher und die Raumhöhe niedriger. Laut Aussagen der Eigentümer wurde hier in den letzten Jahren eingebrochen.

**Bild 40**

**Hauptgebäude, Dachgeschoss**  
Blick in den Flur der unbewohnten 4,5-Zimmer-Wohnung. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete, Decke mit Holzpaneelen, Holztüren in Holzzargen. Im Hintergrund ein Holzfenster mit Einfachverglasung zur Südostseite. Links befinden sich Bad und Küche, rechts die Zimmer.

**Bild 41**

**Hauptgebäude, Dachgeschoss**  
Blick in das Bad, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken im Vorraum und Badewanne im abgegrenzten Bereich rechterhand. Boden mit PVC-Belag, Wände ca. 1,40 m hoch gefliest. Der Bodenbelag ist durchnässt. Die Ausstattung insgesamt ist alt und sanierungsbedürftig.

**Bild 42**

**Hauptgebäude, Dachgeschoss**  
Blick in den angrenzenden Bereich mit Badewanne. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

**Bild 43**

***Hauptgebäude, Dachgeschoss***

Blick in eines der Zimmer mit Dachgaube zur Straße. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete und Anstrich, Decke mit Holzpaneelverkleidung.

**Bild 44**

***Hauptgebäude, Dachgeschoss***

Blick in die Küche mit Orientierung zur Rückseite. Boden mit PVC-Belag, Wände mit Fliesenspiegel ca. 1,40 m hoch, Decke mit Holzpaneelverkleidung. Hier ist die Decke sehr niedrig, die lichte Höhe beträgt zum Teil nur ca. 1,60 m. Die Fensterbrüstungshöhe ist unzureichend.

**Bild 45**

***Hauptgebäude, Dachgeschoss***

Blick in das Wohnzimmer im Eckbereich des Gebäudes. Rechterhand erkennt man die steile Dachneigung auf der Straßenseite. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung stammen vermutlich ebenfalls von 1958, wie im OG.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

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

### Hauptgebäude und Kegelbahn

#### **Räumliche Aufteilung (siehe Planunterlagen im Anhang):**

- Kellergeschoss:** Treppenabgang, Kellerflure, verschiedene Lager- und Kühlkeller, Heizungskeller, Ausgang zur Kelleraußentreppe zum Innenhof.
- Erdgeschoss:** Windfang im Eckbereich, Eingang, Gastraum mit Theke, Gesellschaftszimmer mit breitem Durchgang zu angrenzendem Raum. Flur mit Zugang zur Kegelbahn, Damentoilette im rückwärtigen Bereich, 2 Herren-WC's, Flur, Raum, Küche mit Spülraum und Zugang zum Eingangsbereich an der Seitenfassade (Südost).  
Eingang Südost, Damen-WC, Kellerabgang und Treppenhaus zum OG und DG.  
Kegelbahn mit separatem Eingang vom nördlichen Hofbereich. Eingangsbereich, Ausgang zum Hof, Zugang zum Flur Gaststätte, Vorraum und Kegelbahn, 1 Abstellkammer und 1 Pissoir.
- Obergeschoss:** Treppenhaus. 3-Zimmer-Wohnung mit langem Flur, WC, Bad, Abstellkammer, Küche, Eckzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer.

Kleine Wohneinheit mit separatem Eingang, breiter Diele, Bad, Abstellraum und Wohnbereich (ehemaliger Balkon).

**Dachgeschoss:**

Treppenhaus. 4,5-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer mit Vorzimmer als Durchgangsraum und Arbeitszimmer.

Dachzimmer mit separatem Eingang und Verbindung zur Wohnung. Abstellkammer mit Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden.

**Spitzboden:**

Nicht ausgebaute Bereich, zugänglich über eine Leiter im Abstellraum im DG.

**Rohbau:**

Umfassungswände:

Mauerwerk, ca. 52 cm stark im KG und ca. 42 cm stark im EG, OG und DG laut Planunterlagen. Außenfassaden des Hauptgebäudes mit Putz und Anstrich, Sockelbereich im Straßen- und Eckbereich mit Keramikplattenverkleidung. Hochgezogener Giebel im Eckbereich. Rückfassaden mit Putz und Anstrich sowie in Sichtmauerwerk. Kegelbahn in Sichtmauerwerk. Balkonüberbau mit Holzständerkonstruktion und Faserzementplattenverkleidung o. ä.

Innenwände:

Mauerwerk und Fachwerkwände. Vereinzelt leichte Ständerwände.

Geschossdecken:

Holzbalkendecken, überwiegend mit Holzbretterbelag, verschiedene Oberböden.

**Dach:**

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion.

Dachform:

Hauptgebäude mit Satteldach mit verschiedenen Neigungen sowie Dachgauben zur Straßenseite. Flachdach im südöstlichen Bereich. Kegelbahn mit leicht geneigtem Pultdach. Balkonüberbau mit leicht geneigtem Pultdach.

- Dachdeckung: Tondachpfannen. Flachdach und Pultdächer mit bituminösen Bahnen.
- Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.
- Ausbau:**
- Treppen: 5 Differenzstufen in Holzkonstruktion vom Eingangsbereich zum ersten Zwischenpodest.  
Zweiläufige Holzterrasse mit Holzstufen und Holzgeländer mit gedrehten Senkrechtstäben und Holzbohle als Handlauf.  
Massive, einläufige Treppe vom Eingang Südost zum KG, mit Handlauf an der Wand.
- Fußböden: *KG*: Beton- und Estrichboden. Teilw. Bodenabläufe.  
*Treppenhaus*: Podeste mit Zementfliesen Holzbretterbelag und Teppichbelag.  
*EG*: Keramikplattenbelag, teilw. Sechseckfliesen. Gaststättenflur, Eingangsbereich Südost und WCs mit Ornament-Zementfliesen aus dem Baujahr. Kegelbahn im Eingangsbereich mit Kunststeinplattenbelag, Kegelbahnvorraum mit PVC-Plattenbelag. Rückwärtiges Damen-WC mit Fliesenbelag. Durchgang zur Küche mit PVC-Belag. Küche mit Kunststeinplattenbelag.  
*OG*: Teppichbelag. Küche mit PVC-Belag. Bäder mit Fliesenbelag. Wohnzimmer mit Holzparkett in Fischgrätmuster. Kl. Wohneinheit mit Stäbchenparket in der Diele und im Durchgang, Bad mit Keramikplattenbelag und Bodenablauf.  
*DG*: Teppichbelag, Teppichfliesen. Küche und Vorraum Bad mit PVC-Belag. Bad mit Fliesenbelag.
- Wände: *KG*: Mauerwerk mit Putz und Anstrich. Teilw. nur grob verputzt.  
*Treppenhaus*: Sockelbereich mit wasserabweisendem Anstrich und Abschlussleiste, darüber Putz und Tapete oder Putz und Anstrich.



*EG:* Massive Wände mit Putz und Anstrich oder Putz, Tapete und Anstrich. Gaststättenbereich im Sockelbereich mit Holzverkleidung. Kegelbahn mit beschichteten Holzfaserplatten, im Vorraum nur im Sockelbereich. Rückwärtiges Damen-WC raumhoch gefliest. Damen-WC neben dem Eingang Südost ca. 1,40 m hoch gefliest. Herren-WCs raumhoch gefliest. Küche mit Fliesenspiegel ca. 1,50 m hoch.

*OG:* Putz und Tapete. Bad ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich. WC mit kleinem Fliesenspiegel im Waschbeckenbereich, ansonsten Putz und Tapete. Wohnzimmer der kl. Einheit mit Holzprofilbretterverkleidung, Bad türhoch gefliest.

*DG:* Putz und Tapete, teilw. Putz und Anstrich oder Tapete und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel ca. 1,40 m hoch. Bad ca. 1,40 m hoch gefliest.

Decken:

*KG:* Stahlträgerdecken mit Ausmauerungen bzw. Betonfeldern.

*EG:* Putz und Anstrich, teilw. mit Stuckleisten. Kegelbahnvorraum mit Zwischendecke aus beschichteten Holzfaserplatten. Decken im Sanitärbereich der Gaststätte mit Holzpaneelverkleidung.

*OG:* Putz und Anstrich, teilw. Stuckleisten. Wohnzimmer der kl. Einheit mit Holzprofilbretterverkleidung, Bad mit Paneeldecke.

*DG:* Überwiegend Paneeldecke.

Fenster:

*KG:* Stahlkellerfenster, teilw. Holzfenster mit Einfachverglasung.

*Treppenhaus:* Holzfenster mit Strukturglas, Bleiverglasung, im ersten Zwischenpodest festverglast.

*EG:* Holzfenster mit Einfachverglasung und Holzrollläden aus dem Baujahr. Fenster im Kegelbahngebäude mit Rundbogenabschluss. Fenster im Gaststättenbereich tlw. mit Buntglas, Bleiverglasung, und Oberlichtern. Teilw. alte Holzfenster mit Isolierverglasung. Innenfensterbänke aus Holz, Außenfensterbänke aus Beton. Ein Holzfenster mit Außenvergitterung in der

Spülküche. Rückwärtiges Damen-WC mit Glasbausteinfenstern.

*OG:* Alte Holzfenster mit Isolierverglasung und Holzrollläden, davon ein elektrisch bedienbarer. Innenfensterbänke aus Kunststein. Glasbausteinfenster im Flur und in der Abstellkammer. Kastenfenster aus Holz mit zweifacher Einfachverglasung im Bad.

*DG:* Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Teilw. Holzfenster mit Einfachverglasung.

Türen:

*Hauptgebäude:* Eingangstür zum Windfang im Eckbereich aus Holz. Stahltür mit Strukturglas in den Gastraum. Doppelflügelige Holztür mit Kassetten aus dem Baujahr als Verbindungstür zwischen Hauptgebäude und Kegelbahn (ehemalige Außentür). Innentüren aus Holz in Holzzargen. Aluminiumtür mit Strukturglas zum rückwärtigen Damen-WC. Stahltür zwischen Küche und Eingangsbereich. Holztür mit Strukturglas vom Eingangsbereich Südost zum Treppenhaus.

*KG:* Einfache Holzbrettertüren. Stahltüre zur Kelleraußentreppe.

*OG:* Eingangstürelement mit Tür und feststehenden Seitenelementen in Holz mit Kassetten und Verglasung aus dem Baujahr. Holzkassettentür in Holzzarge aus dem Baujahr zur separaten Wohneinheit. Innentüren aus Holz in Holzzargen, Teilw. mit Glasfeldern.

*DG:* Wohnungseingang mit doppelflügeliger Holztür in Holzzarge. Holztür in Holzzarge zum Speicherraum. Innentüren aus Holz in Holzzargen.

*Kegelbahn:* Eingang mit Stahltür und Oberlicht aus Glasbausteinen.

Sanitäre Einrichtungen:

*EG:* Herren-WC (vom Gastraum her begehbar) mit 3 Urinalen, Waschbecken und Toilettenkabine.

Herren-WC (vom Flur begehbar) mit 2 Urinalen, Waschbecken und einer Toilettenkabine.

WC neben der Kegelbahn mit Urinal und Waschbecken.

Rückwärtiges angebautes Damen-WC mit 2 Toilettenkabinen und Waschbecken im Vorraum.

*OG:* WC mit Toilettenkörper und Waschbecken.

Bad mit Vorraum mit Waschbecken, erhöhter Bereich mit Badewanne und Duschtasse.

Bad in kl. Wohneinheit mit Duschtasse mit Duschwand und Toilettenkörper. Das Waschbecken wurde abgebaut.

*DG:* Bad mit Waschbecken, Toilettenkörper und Badewanne im abgetrennten Bereich.

Elektroinstallation: Alte Ausführung. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

Heizung: Gastherme, ca. 10 Jahre alt. Überwiegend alte Heizkörper (teilw. aus Röhren und Lamellen). In der Kegelbahn keine Heizung mehr, da die Heizleitungen geplatzt sind.

**Besondere Einrichtungen:**

- Alte Thekenanlage mit Zapfvorrichtung – ohne Wertansatz, wie auch Stühle und Tische der ehemaligen Gaststätte.
- Rollladen vor der Kegelbahn als Trennmöglichkeit – ohne Wertansatz.
- Kücheneinrichtungen – ohne Wertansatz.

**Besondere Bauteile:**

- 4 Dachgauben, Ausführung als Stehgauben mit Flachdächern und Schiefer- oder Faserzementplattenverkleidung.
- Windfang mit Giebel und Satteldach im Eingangsbereich an der Ecke.

Vermietungszustand: Leer stehend, nicht vermietet.

**Baulicher Zustand:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtig angebauter Kegelbahn und Anbauten im südöstlichen Bereich. Des Weiteren befinden sich 6 Garagen, ehemalige Kassenhäuschen, ein Werkstattgebäude mit Anbauten und ein alter Schuppen im Hofbereich. Sämtliche Gebäude wurden überwiegend im Zeitraum zwischen Jahren 1879 und 1926 errichtet und zeigen sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand, zum Teil einsturzgefährdet und abrisssreif.

Laut Aussagen der Eigentümer waren die ursprünglichen Außenfassaden des Wohn- und Geschäftshauses mit Sandstein verkleidet. 1969 brachen Teile ab und 1970 wurde der Sandstein abgetragen und die Fassaden so hergestellt, wie sie sich heute darstellen. In der Bauakte der Stadt Essen gibt es hierzu auch Zeichnungen und Fotos.

Der Gaststättenbereich steht seit etwa 20-25 Jahren leer und zeigt sich in einem alten und verwahrlosten Zustand. Ein Teil der Ausstattung stammt aus den Baujahren. Gemäß Aussagen der Eigentümer (vorhandenes Gutachten von 1974) wurde die Gaststätte im Jahr 1958 renoviert. Unter anderem wurden neue Fenster eingebaut, Inneneinrichtungen teilweise erneuert, Türen erneuert. Im Ober- und Dachgeschoss wurden ebenfalls die Türen erneuert. Der aktuelle Zustand zeigt sich renovierungsbedürftig.

Die Wohnungen sind ebenfalls schon längere Zeit unbewohnt und zeigen sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Laut Aussagen der Eigentümer wurde das Pultdach des Kegelbahngebäudes vor etwa 10 Jahren neu eingedichtet, bzw. die bituminösen Bahnen erneuert.

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

- Die Außenfassaden des Wohn- und Geschäftshauses zeigen sich verschmutzt und verfleckt. Unterhalb der Fenster sind Wasserlaufspuren vorhanden, welche auf das Fehlen einer Tropfkante der Fensterbänke hinweisen. Am Giebel des Windfangs im Eckbereich sind Ausbruchstellen vorhanden. Die Fassaden sind zu überholen und neu zu streichen.
- Die vorhandenen Fenster im Gebäude sind alt und erneuerungsbedürftig.
- Die Holzrollläden sind alt und zeigen Abnutzungserscheinungen und Abplatzungen.
- In den Räumen der ehemaligen Gaststätte befinden sich Tische, Stühle und andere Einrichtungsgegenstände, die zu entsorgen sind.
- In den Wohnungen befinden sich Möbel und andere Einrichtungsgegenstände, die zu entsorgen sind.
- Insgesamt sind sämtliche vorhandene Räume, Anbauten, Schuppen etc. größtenteils mit Gerümpel und alten Sachen vollgestellt. Die alten Öltanks der ehemaligen Ölheizung sind noch vorhanden. Im Keller lagert noch Koks, abgesehen von allerlei Gerümpel. Für das gesamte Objekt ist mit erheblichen Entsorgungskosten zu rechnen.
- Die Ausstattung der ehemaligen Gaststätte mit Kegelbahn ist alt und nicht mehr zeitgemäß. Sämtliche Räume sind zu renovieren. Die sanitären Anlagen sind ebenfalls alt und sanierungsbedürftig.

- Im Kegelbahngebäude zeigen sich Altschäden durch Durchfeuchtungen.
- Die Heizung im Kegelbahngebäude ist nicht funktionstüchtig, da die Heizungsrohre geplatzt sind.
- Die Ausstattung der Wohnungen ist alt und nicht mehr zeitgemäß, die Bodenbeläge sind abgenutzt, die Wände neu zu tapezieren oder zu streichen. Die Bäder sind alt und nicht mehr zeitgemäß und komplett zu sanieren.
- In der Dachgeschosswohnung ist im rückwärtigen Bereich zum Teil keine Stehhöhe vorhanden (lichte Höhe teilw. Ca. 1,60 m).
- Das Küchenfenster hat eine unzureichende Brüstungshöhe und muss mit einer Absturzsicherung ausgestattet werden.
- In Bad und Küche der Dachgeschosswohnung wurden Durchfeuchtungen im Bodenbelag festgestellt. Die Ursache ist nicht bekannt.
- Im Wohnbereich der kleinen Einheit im OG, ehemaliger Balkon, gab es laut Aussagen der Eigentümer Undichtigkeiten vor ca. 10 Jahren.
- Der Kellerbereich ist modrig und feucht, der Boden zeigt starke Unebenheiten. Die Außentür vom Keller zum Innenhof lässt sich nicht mehr öffnen.
- Die Elektrik ist sehr alt und muss überprüft werden. Es ist davon auszugehen, dass die gesamte Elektrik erneuert werden muss.
- Gemäß Gebäudeenergiegesetz ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten von Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Die Liste der umfangreichen vorgefundenen Mängel und Schäden ist nicht abschließend. Festzustellen ist, dass das Gebäude für eine zeitgemäße Ausstattung einer Vollsanierung bedarf (außer ggf. Heizkessel).

Die Sanierungskosten werden gem. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: "Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung" mit 1.150 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche geschätzt. Angepasst an den Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag sind die Kosten von 1.150 € / m<sup>2</sup> \* 143,9/117,32 = 1.411, rd. 1.410,00 € / m<sup>2</sup>:  
 1.410 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche \* rd. 483 m<sup>2</sup> = 681.030 €. Für die Sanierung der Werkstatt und Vorraum Kegelbahn müssen weitere ca. 8.000 € eingerechnet werden, = 689.030 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 25 %, = 689.030 € \* 1,25 = 851.287,50 €. Gerundet kann mit **850.000,00 €** für die Sanierung gerechnet.

Aufgrund der Tatsache, dass die Gebäude jedoch im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplanes (vermutlich in naher Zukunft) abgerissen werden müssen, ist eine Vollsanierung nicht sinnvoll.

Davon abgesehen, könnten selbst nach einer Vollsanierung keine Mieten in einer Höhe erreicht werden, als dass ein Verkehrswert (nach Abzug der Sanierungskosten) oberhalb des Bodenwertes erzielt werden könnte.

Im Gegensatz zu den anderen Gebäuden, wie traufständiges und giebelständiges Gebäude, ist jedoch eine Wiederherstellung der Vermietbarkeit mit wesentlich geringerem Kostenaufwand möglich (mit Mieten im unteren Bereich). Nach einem Innenanstrich der Wände und Decken sowie Erneuerung der Bodenbeläge mit niedrig preisigen Materialien und nur tlw. Austausch von Sanitärobjekten wird ein Zustand erreicht, der zwar noch immer instandsetzungsbedürftig ist (vor allem alle Leitungen, Dämmungen, Fenster, Türen, Bäder, Raumaufteilungen etc.), jedoch zu niedrigen Erträgen vermietbar. Da ein potenzieller Käufer nicht weiß, wann der neue Bebauungsplan umgesetzt wird und wie viel Zeit ihm dementsprechend zum Abbruch bleibt, stellt diese Variante die sinnvollste bzw. wirtschaftlichste Möglichkeit dar.

Bei einer oberflächlichen Renovierung ist mit Kosten in Höhe von ca. 200 €/m<sup>2</sup> zu rechnen. Angepasst an den Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag sind das Kosten von  $200 \text{ € / m}^2 * 143,9/117,32 = 245,31$ , rd. 245,00 € / m<sup>2</sup>:

$245 \text{ € / m}^2 \text{ Wohnfläche} * \text{rd. } 483 \text{ m}^2 = 118.335 \text{ €}$ . Für die Sanierung der Werkstatt und Vorraum Kegelbahn müssen weitere ca. 6.000 € eingerechnet werden, = 124.335 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer (reduzierter) Kostenfaktor von ca. 15 %, =  $124.335 \text{ €} * 1,25 = 142.985,25 \text{ €}$ . Gerundet kann mit 143.000,00 € für die Sanierung gerechnet werden.

Zur Ermittlung der Wertminderung dieses Umstandes dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den 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 (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag, steuerliche Vorteile etc.).

Im vorliegenden Fall wird der Faktor, aufgrund der eher einfachen Lage und damit potenzielle Käuferschicht, die eher im niedrigen Preissektor zu finden ist, mit 0,7 der ermittelten Kosten geschätzt:  $143.000 \text{ €} * 0,70 = 100.100,00 \text{ €}$ .

Daraus ergibt sich insgesamt eine Wertminderung aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes in Höhe von **rd. 100.000 €** („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert).

Für die Variante der Totalsanierung ergäbe sich eine Wertminderung in Höhe von: 850.000 € Kosten \* 0,7 Marktanpassungsfaktor = 595.000, rd. 600.000 €. Bei dieser Fallgestaltung der fiktiven Vollsanierung wären alle Ansätze, wie z.B. Restnutzungsdauer und die erzielbaren Mieten auf den sanierten Zustand abzustimmen.

Da aufgrund des vorhandenen Zustandes die Kosten für eine Sanierung so hoch liegen, würde jedoch kein potentieller Käufer eine Sanierung vornehmen (unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit). Davon abgesehen, besteht auch kein Bestandschutz, wenn die Gebäude mehrere Jahre leer standen und gemäß Bebauungsplan keine Wohnnutzung zulässig ist, was hier der Fall ist.

#### Anmerkung:

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

#### **Traufständiger Anbau**

1-geschossiges Gebäude im südöstlichen Grundstücksbereich, Fachwerkbau mit Ausmauerungen, Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Tondachpfannen. Die äußeren Fensteröffnungen wurden zugemauert. Außenfassaden mit Putz und Anstrich, zum Innenhof Fachwerk und Sichtmauerwerk. Ehemaliger Pferdestall mit Ziegelflachsicht am Boden und Zwischendecke aus Heraklithplatten. Wände verputzt. Andere Bereiche mit unverputztem Mauerwerk und ohne Zwischendecke. Ein Raum mit Betonboden und alten Holzfenstern mit Einfachverglasung. Es wird von einem genehmigten Zustand ausgegangen (siehe nachfolgende Ausführungen).

Das Gebäude zeigt erhebliche Rissbildungen und Schäden, einsturzgefährdeter Zustand.

#### **Giebelständiger Anbau**

2-geschossiges Gebäude in Massivbauweise aus Mauerwerk und Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Tondachpfannen. Fensteröffnungen wurden größtenteils zugemauert. Soweit aus den Unterlagen der Bauakte nachvollziehbar wurde an dieser Stelle ca. 1880 eine Schreinerwerkstatt mit Holzlager und Wagenremise genehmigt. Laut Planunterlagen mit angrenzendem Pferdestall und Strohlager. Auf einer anderen Zeichnung (von den Eigentümern übergeben) ist ein 2-geschossiges Wohnhaus mit 2 Wohnungen an der Stelle des „giebelständigen Anbaus“ eingezeichnet sowie ein westlich angrenzendes Gebäude mit Ställen und einer kleinen Wohnung an der Stelle des „traufständigen Anbaus“, was den heute vorhandenen Gebäuden entspricht. Es wird deshalb von einem genehmigten Zustand ausgegangen.

Das giebelständige Gebäude steht laut Aussagen des Miteigentümers seit über 50 Jahren leer. Es zeigt Einbrüche im Mauerwerk und weitere Schäden, einsturzgefährdeter Zustand.

### **Ehemalige Kassenhäuschen**

Im Hofbereich befinden sich noch die alten Baracken der ehemaligen Kassenhäuschen (für Spiele in der Nachkriegszeit im angrenzenden Stadion), welche vor mehr als 70 Jahren entlang der Grundstücksmauer zur Gelsenkirchener Straße angebaut wurden. In der Bauakte der Stadt Essen wurden hierzu keine Genehmigungen oder ähnliches gefunden. Die ehemaligen Öffnungen in der Grenzmauer sind nur zum Teil andeutungsweise erkennbar. Erstellt in Mauerwerk mit Stahlträgerdecken mit ausbetonierten Feldern, eingedeckt mit bituminösen Bahnen. Innen mit Kunststeinplattenbelag und verputzten Wänden, einfache Holzbrettertüren.

### **Garagen**

Im Hofbereich wurden 6 Garagen als Reihengebäude erstellt. Das Baujahr ist nicht bekannt. Aus der Bauakte geht hervor, dass in diesem Bereich um 1888 ein Schuppen mit Wagenremise erstellt wurde. Vermutlich wurden die Garagen später anstelle der alten Gebäude errichtet. Die Garagen wurden in Mauerwerk mit Flachdach, Holz- und Stahlschwingtoren, eine mit doppelflügeligem Holztor erbaut. Innen wurden sie mit Betonboden ausgestattet, teilweise befinden sich Holztrennwände zwischen den einzelnen Garagen. Ein Stromanschluss ist nicht vorhanden.

Die Tore zeigen Abnutzungserscheinungen, der Betonboden Rissbildungen. Zwei der Garagen sind laut Aussagen der Eigentümer nicht vermietbar. Von den 4 vermietbaren sind derzeit 3 vermietet und eine steht leer.

### **Großes Werkstattgebäude und Anbauten**

Im hinteren Hofbereich befindet sich eine größere Garage. Das Baujahr ist nicht bekannt, auch wurde keine Baugenehmigung in der Bauakte der Stadt Essen gefunden. In der Vergangenheit diente das Gebäude als Transporter-Garage oder Bootslager, heute wird es als Werkstatt genutzt. Zum Hofbereich hin befinden sich ein hohes Stahlschwingtor mit darüber liegender Markise, eine Stahltür und ein Holztor mit Schlupftür. Das Gebäude wurde aus verschiedenen Materialien erstellt: Beton, Metall, Paneele, Stahlrundpfeiler. Dach in Stahlkonstruktion mit I-Trägern und Holzbalken sowie Holzlattung, darüber bituminöse Bahnen. Innen wurde das Gebäude mit einem Betonboden ausgestattet. Ein Stromanschluss ist vorhanden. Ehemals vorhandene Wasserleitungen und Abflüsse wurden durch die Wurzeln der Bäume im Hofbereich zerstört. Über zwei Stahltüren gelangt man in die Anbauten. Der hintere Anbau wurde in Mauerwerk mit einem Dach in Holzkonstruktion erstellt, besitzt einen Betonboden und wird über Glasbausteine belichtet. An der Rückwand ist außerdem eine Stahltür vorhanden. Zum daneben gelegenen Anbau besteht eine Holztrennwand. Der vordere Anbau wurde in Holzkonstruktion mit Platten erstellt, innen mit Holzprofilbrettern/ -paneelen an Wänden und Decke verkleidet. Im Betonboden ist ein Bodenablauf vorhanden. An der äußeren Ecke befindet sich ein alter Holzschuppen, ohne Genehmigung.



## **Schuppen**

An der nördlichen Mauer der Kegelbahn befindet sich ein alter, angrenzender Holzschuppen. Eine Genehmigung hierfür wurde in der Bauakte nicht gefunden. Innen wurden Wände und Decke mit OSB-Platten verkleidet, der Boden mit Betonsteinplatten befestigt. Als Rückwand dient die Außenmauer der Kegelbahn. Der Schuppen ist undicht und durchfeuchtet, die Holzkonstruktion ist marode und baufällig.

Anmerkung: Für die meisten Nebengebäude auf dem Grundstück wurden in der Bauakte keine Baugenehmigungen gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass unter den handschriftlichen Dokumenten, welche größtenteils nicht entziffert werden konnten, auch Genehmigungen ohne Planunterlagen vorhanden sind.

Da die Nebengebäude jedoch überwiegend baufällig und abrisssreif sind, müssen Abrisskosten berücksichtigt werden, zumal diese bei langem Leerstand ihren Bestandschutz verlieren.

## **Außenanlagen:**

Das zu bewertende Grundstück wurde im südlichen Bereich mit einem Wohn- und Geschäftshaus (ehemalige Gaststätte), Anbauten und einer rückwärtigen Kegelbahn bebaut. Im Hofbereich, welcher den mittleren und nördlichen Grundstücksbereich einnimmt, befinden sich ehemalige Kassenhäuschen und 6 Garagen entlang der Grundstücksmauer zur Gelsenkirchener Straße, sowie ein Werkstattgebäude mit Anbauten und ein Schuppen direkt an der Kegelbahn.

Das Wohn- und Geschäftshaus grenzt mit der Fassade direkt an die Gelsenkirchener Straße. Die südöstliche Fassade und die sich daran anschließenden Anbauten sind leicht zurückversetzt. Der davor befindliche unbebaute Grundstücksstreifen grenzt ohne Abgrenzung an die Zufahrtsfläche zum ehemaligen Stadion Lindenbruch. Für die Nutzung dieser Fläche war im Grundbuch ein Wegerecht zugunsten der Stadt Essen eingetragen, welches jedoch nicht mehr rechtskräftig ist.

An die südöstliche Bebauung schließt sich eine Grenzmauer mit Stahlstützen, I-Trägern und dazwischen Mauerwerk ohne Abdeckung an. Die Mauer ist teilweise eingerissen, die Steine sind ausgewaschen. Dahinter befindet sich ein verwilderter Garten im südöstlichen Grundstückseck, der am Ortstermin nicht zugänglich war. Rückwärtig, bzw. nordöstlich befindet sich eine Grenzmauer aus Beton, welche jedoch teilweise auf dem Nachbargrundstück steht.

Links der Gebädefassade zur Gelsenkirchener Straße befindet sich ein doppelflügeliges Stahltor, über welches der Hofbereich erschlossen wird. Im weiteren Verlauf wurde hier das Grundstück mit einer verputzten Mauer zur Gelsenkirchener Straße hin abgegrenzt. Die Mauer wurde in der Flucht der Fassade errichtet und befindet sich somit leicht zurückversetzt zur Grundstücksgrenze, welche sich somit innerhalb der

Gehwegfläche befindet. Der Mauerbereich, an den sich vom Hof her die Kassenhäuschen und Garagen anschließen, wurde in Mauerwerk mit Zwischenpfeilern errichtet und verputzt. Im Bereich der Kassenhäuschen sind andeutungsweise deren ehemalige Öffnungen innerhalb der Mauer sichtbar. Nach den Garagen schließt sich eine Betonmauer zwischen Stahlstützen an.

Die nördliche Einfriedung zu einem angrenzenden Nachbargrundstück besteht aus einem Maschendrahtzaun, der teilweise marode ist. Der Hofbereich selber ist zum Teil asphaltiert, zum Teil mit Verbundsteinpflaster befestigt und zeigt Verwerfungen und Rissbildungen. Hier befinden sich auch mehrere große Bäume, Büsche und verwilderter Bewuchs.

Zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus, den Anbauten und der Kegelbahn liegt ein schmaler Innenhof, der über den rückwärtigen Anbau mit Damen-WC und über eine Kelleraußentreppe erschlossen wird. Von diesem Innenhof aus ist auch der traufständige Anbau an der südöstlichen Grundstücksseite zugänglich, in welchem früher ein Pferdestall und eine kleine Wohnung waren. Das giebelständige, ehemalige Wohngebäude schließt sich von Nordosten an und begrenzt den Innenhof, ebenso wie die Kegelbahn an der nordwestlichen Seite.

## 2.3 Massen und Flächen

### Bruttogrundflächen :

Pläne waren unvollständig vorhanden (sh. Anlagen). Vor allem fehlten einige Maßketten. Die Bruttogrundflächen wurden zur Überprüfung tlw. mit Hilfe des Internetportals <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> ermittelt, siehe nachfolgende Pläne. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Das Wohn- und Geschäftshaus, Hauptgebäude, befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Dennoch wird davon ausgegangen, dass eine oberflächliche Sanierung bis zur Durchsetzung des neuen B-Plans noch rentierlich sein könnte.

Bei den weiteren Gebäuden auf dem Grundstück muss unterschieden werden zwischen stark baufälligen Gebäuden und nur instandsetzungsbedürftigen Gebäuden.

### **Giebelständiges Gebäude, traufständiges Gebäude, Kegelbahn, Anbauten an das Werkstattgebäude, Schuppen, Anbau an die Garagen:**

Für diese Bauten ist eine Sanierung bzw. Instandsetzung aufgrund des Zustandes und der Ausstattung bzw. schlechten Bausubstanz unwirtschaftlich. **Es sind Abrisskosten zu berücksichtigen.**

Siehe auch Auszug aus „Sprengnetter Immobilienbewertung“:

### 3.1 Nicht nutzbare bauliche Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV kann von einer alsbaldigen (= zeitnahen) Freilegung des Grundstücks, also dem Abbruch baulicher Anlagen, ausgegangen werden, wenn schon nach äußerem Anschein der baulichen Anlagen zu erwarten ist, dass sie mit wirtschaftlich vernünftigem Aufwand keiner nachhaltig wirtschaftlich rentierlichen Nutzung zugeführt werden können.

#### Garagegebäude, Werkstattgebäude, Vorgebäude zur Kegelbahn:

Die Gebäude befinden sich im Altzustand mit Mängeln und Schäden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass aufgrund der einfachen Ausstattung und Nutzung hier mit einer auch geringfügigen Instandsetzung noch Erträge erzielt werden können.

#### Wohn- und Geschäftshaus, Hauptgebäude:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quelle: tim.online

EG:  $18,10 * 10,20 + 3,60 * 13,5 * 0,5 + 6,37 * 12,35 * 0,5 + 9,87 * 6,70 * 0,5 + (7,0 + 5,7)/2 * 3,30 + 1,3 * 2,6 + 2,8 * 1,10 + \text{ca. } 1 \text{ m}^2 = 309,73 \text{ m}^2$ , **rd. 310 m<sup>2</sup>**

OG:  $13,50 * 12,63 - 2,63 * 5,10 + 9,87 * 6,60 * 0,5 + (7,40+6,00)/2 * 3 = 209,76$ , **rd. 210 m<sup>2</sup>**

Anmerkung: der Überbau der Dachterrasse ist nicht in die BGF miteinzubeziehen, da hier keine Genehmigung in der Akte zu finden war.

DG = OG **210 m<sup>2</sup>**

KG:  $14,40 * 7,15 + 5,48 * 8,58 + \text{ca. } 4,50 * \text{ca. } (10,00 + 7,00)/2 + \text{ca. } 3 \text{ m}^2 = 191,23$ , **rd. 190 m<sup>2</sup>**

**BGF insgesamt: 920 m<sup>2</sup>**

Noch rentierliche Gebäude:

**Höheres Werkstattgebäude**

Ca.  $8,50 * 7,70 = 65,45 \text{ m}^2$ , **rd. 65 m<sup>2</sup>**

Renovierung ggf. noch rentierlich.

**Vorderer höherer Teil der Kegelbahn**

Ca.  $48,4 \text{ m}^2$ , **rd. 48 m<sup>2</sup>**

**Garagengebäude**

Ca.  $105,1 \text{ m}^2$ , **rd. 105 m<sup>2</sup>**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Für die Anbauten an das Werkstattgebäude, den Schuppen, das giebelständige Gebäude, das traufständige Gebäude sowie für die Kegelbahn ist eine Renovierung unrentierlich, weshalb hier die Abrisskosten in Ansatz zu bringen sind:

**Ermittlung der Freilegungskosten (Abbruchkosten):**

Gem. Sprengnetter, Immobilienbewertung liegen durchschnittliche Abbruchkosten bei  $27 \text{ €/m}^3$  Bruttorauminhalt zum Stichtag 2010. Angepasst mit dem Baupreisindex zum Stichtag 23.08.2021 ergeben sich relative Abbruchkosten in Höhe von:

$27 \text{ €/m}^3 * 1,439 = 38,85 \text{ €/m}^2$ .

Angepasst mit einem durchschnittlichen Regionalfaktor für Essen ergeben sich relative Abbruchkosten in Höhe von:

$38,85 \text{ €/m}^3 * 0,93 = 36,13$  **rd. 36,00 €/m<sup>3</sup>**

**Giebelständiges Gebäude (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben):**

$8,80 * 11,30 = 99,44 \text{ m}^2$

$99,44 \text{ m}^2 * 2 \text{ Vollgeschosse} * 5,50 \text{ m} = 546,92 \text{ m}^3$

+ Dachgeschoss:  $99,44 \text{ m}^2 * 3,69 \text{ m} * 0,5 =$  183,47 m<sup>3</sup>

730,39 m<sup>3</sup>

$36 \text{ €/m}^3 * 730,39 \text{ m}^3 = 26.294,04 \text{ €}$ , **rd. 26.000 €.**

**Traufständiges Gebäude (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben):**

$16,33 * 6,35 = 103,70 \text{ m}^2$

$103,70 \text{ m}^2 * 1 \text{ Vollgeschosse} + \text{Drempel} * 3,55 \text{ m} = 368,14 \text{ m}^3$

+ Dachgeschoss:  $103,70 \text{ m}^2 * 3,20 * 0,5 =$  165,92 m<sup>3</sup>

534,06 m<sup>3</sup>

$36 \text{ €/m}^3 * 534,06 \text{ m}^3 = 19.225,98 \text{ €}$ , **rd. 19.000 €.**

XXXXXXXXXXXXX

**Anbauten** (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben)

$$\text{Ca. } 2,50 * 7,50 + 5,70 * 2,70 + \text{ca. } 5,00 * 5,70 = 62,64 \text{ m}^2$$

$$62,64 \text{ m}^2 * \text{ca. } 3,50 \text{ m} = 219,24,$$

$$\text{rd. } 220,00 \text{ m}^3$$

$$36 \text{ €/m}^3 * 220 \text{ m}^3 = 7.920,00 \text{ €},$$

$$\text{rd. } \mathbf{8.000,00 \text{ €}}.$$

**Kegelbahn** (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben):

XXXXXXXXXXXXX

$$\text{Ca. } 59 \text{ m}^2 * \text{ca. } 3,50 \text{ m} = 206,50 \text{ m}^3$$

$$36 \text{ €/m}^3 * 206,50 \text{ m}^3 = 7.434,00 \text{ €},$$

$$\text{rd. } \mathbf{7.400 \text{ €}}.$$

Für den Schuppen und den Anbau an die Kegelbahn und an die Garage werden zusätzliche Abrisskosten in Höhe von **ca. 5.000 €** geschätzt.

**Insgesamt** ergeben sich **rd. 65.000 €** Abrisskosten

$$(26.000 + 19.000 + 8.000 + 7.400 + 5.000 = 65.400 \text{ €}).$$

Im Falle des Abrisses des Wohn- und Geschäftshauses (zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplans) belaufen sich die Kosten auf:

$$\text{KG: } 190 \text{ m}^2 * 2,20 \text{ m Höhe} = 418 \text{ m}^3$$

$$\text{EG: } 310 \text{ m}^2 * 3,75 \text{ m Höhe} = 1.163 \text{ m}^3$$

$$\text{OG/DG: } 210 \text{ m}^2 * 5,30 \text{ m Höhe i.M.} = \underline{1.113 \text{ m}^3}$$

$$2.694 \text{ m}^3$$

$$36 \text{ €/m}^3 * 2.694 = 96.984,00 \text{ €}, \text{ rd. } \mathbf{97.000 \text{ €}}.$$

Hinzu kommt bei der gesamten Freilegung noch Abriss des Garagen- und des Werkstattgebäudes, so dass insgesamt mit ca. **170.000 €** für die Grundstücksfreilegung gerechnet werden muss.

### **Wohn- und Nutzflächen:**

Die Wohnflächen wurden teilweise auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes ermittelt.

#### **Hauptgebäude**

##### **Erdgeschoss:**

Nach Aufmaß:

Gaststätte:	$(10,14 + 3,53)/2 * 6,43$ $+ (10,14 + 9,17)/2 * 2,50 =$	68,09 m <sup>2</sup>
Zwischenraum:	$1,83 * 1,72 =$	3,15 m <sup>2</sup>
Thekenraum:	$3,75 * 2,17 =$	8,14 m <sup>2</sup>
Raum:	$6,24 * 7,29 =$	45,49 m <sup>2</sup>
Raum:	$6,25 * 4,25 =$	26,56 m <sup>2</sup>

Nach Planunterlagen:

Windfang:		ca. 2,00 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,40 * \text{ca. } 15,00 \text{ i.M.} =$	21,00 m <sup>2</sup>
Herren-WC:	$\text{ca. } 3,2 * 3 * 0,5 + 1,2 * 4,5 \text{ i.M.} =$	10,20 m <sup>2</sup>
Damen-WC:	$\text{ca. } 1,60 * 1,80 =$	2,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$3,70 * 5,00 =$	18,50 m <sup>2</sup>
Küche:	$4,75 * 4,05 - \text{ca. } 1,4 * 1,4 =$	17,04 m <sup>2</sup>
Spülraum:	$2,20 * 2,00/2 + 2,8 * 0,6 \text{ i.M.} =$	<u>3,88 m<sup>2</sup></u>
		226,93 m <sup>2</sup>

**Wohnflächen EG gesamt: 227,00 m<sup>2</sup>**

**Obergeschoss (Aufmaß):**

Diele:	$4,90 * 2,60 =$	12,74 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,37 * 2,54 =$	6,02 m <sup>2</sup>
Kammer:	$2,39 * 2,31 =$	5,52 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,22 * 3,52 =$	4,29 m <sup>2</sup>
Flur:	$5,63 * 1,23 =$	6,92 m <sup>2</sup>
WC:	$1,31 * 2,28 =$	2,99 m <sup>2</sup>
Bad:	$1,82 * 2,80 - 1,65 * 1,12 =$	3,25 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,05 * 7,72 \text{ i.M.} =$	8,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$6,06 * 4,93 =$	29,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	$3,02 * 4,90 =$	14,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$3,79 * 4,88 =$	18,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$(6,27 + 3,62)/2 * 2,31 + (6,27 + 5,19)/2 * 2,57 =$	26,15 m <sup>2</sup>
		139,17 m <sup>2</sup>

**Wohnflächen OG gesamt: rd. 139 m<sup>2</sup>**

**Dachgeschoss (Aufmaß):**

Flur:	$1,27 * 16,70 \text{ i.M.} =$	21,21 m <sup>2</sup>
WC:	$1,33 * 2,30 - 1,42 * 1,32 * 0,5 =$	2,12 m <sup>2</sup>
Bad:	$1,09 * 2,56 =$	2,79 m <sup>2</sup>
Küche:	$3,72 * 2,56 - 1,36 * 1,27 - 1,98 * 2,36 * 0,5$ $- 1,36 * 1,33 * 0,5 =$	4,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$5,05 * 3,00 - 0,58 * 3,00 * 0,5 =$	14,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$5,05 * 2,96 - 0,58 * 1,47 * 0,5 =$	14,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	$5,03 * 3,00 - 0,58 * 1,54 * 0,5 =$	14,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,84 * 3,79 - 0,52 * 2,29 * 0,5 =$	17,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$(6,27 + 3,82)/2 * 2,21 + (6,27 + 5,25)/2 * 2,61$ $- 3,75 * 0,48 * 0,5 =$	<u>25,28 m<sup>2</sup></u> 117,15 m <sup>2</sup>

**Wohnflächen DG gesamt: rd. 117 m<sup>2</sup>**

Anmerkung: der nicht ausgebaute Trockenboden ist nicht zur Wohnfläche anzurechnen.

**Werkstatt, Innenmaße**

Aufmaß  $7,96 * 7,18 = 57,15 \text{ m}^2$ , **rd. 57 m<sup>2</sup>**

**Kegelbahn, höherer Bereich, Innenmaße**

Plan:  $7,80 * 5 - 2,20 * 2,20 * 0,5 = 36,58 \text{ m}^2$ , **rd. 37 m<sup>2</sup>**

### 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 Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§8 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 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. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. 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 ortsübliche Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Gemäß § 2 ImmoWertV sind *„Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1) zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.“*

Gemäß § 4 ImmoWertV *„ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag*

- 1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,*
- 2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,“*

Im vorliegenden Fall gibt es einen neuen noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe Ausführungen ab Seite 15). Somit sind die Voraussetzungen gem. §§ 2 und 4 ImmoWertV gegeben.

Um die wesentlich höherwertige Ausnutzung des Grundstücks (Wohnbaufläche im neuen Bebauungsplan im Vergleich zu Verkehrs- und Grünfläche im noch gültigen Bebauungsplan) durchsetzen zu können und damit einen wesentlich höheren Bodenwert zu generieren, muss das Grundstück von den jetzigen Bebauungen freigelegt werden.

Abgesehen von den 3 erwähnten Verfahren ist für den Fall eines zeitnahen Abrisses der Gebäude das sogenannte Liquidationsverfahren anzuwenden.

Das **Liquidationswertverfahren** wird in § 16 Abs. 3 ImmoWertV beschrieben.

*"Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im üblichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn:*

- 1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder*
- 2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt."*

Die Wartezeit bis zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplans wurde mit 5 Jahren geschätzt.

Bis dahin kann das bebaute Grundstück noch im rechtlichen Rahmen und nach einer Renovierung bzw. Herstellung einer Vermietbarkeit des Wohn- und Geschäftshauses genutzt werden und es können über diese Zeit hinweg Erträge erzielt werden.

In diesem Falle leitet sich der Verkehrswert durch das „besondere Liquidationswertverfahren“ ab, sh. Auszug aus „Sprengnetter Immobilienbewertung“:

### **5.2.2 Besonderes Liquidationswertverfahren (Verfahren bei aufgeschobener Liquidation)**

Wenn die baulichen und sonstigen Anlagen des Grundstücks nicht rentierlich genutzt werden können, aber das Grundstück aus rechtlichen oder sonstigen Gründen **nicht alsbald freigelegt** werden kann, ist die Ertragswertermittlung nach dem **besonderen Liquidationswertverfahren** durchzuführen.

Im nachfolgenden Schema ist der Verfahrensablauf des besonderen Liquidationswertverfahrens dargestellt.

Ein Sachwertverfahren entfällt unter diesen gegebenen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen.

### 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* (vgl. § 16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um baureifes Land, sondern um so genanntes **ungeordnetes Rohbauland (werdendes Bauland)**, da ein Bebauungsplan für eine wohnbauliche Nutzung aufgestellt wurde (jedoch noch nicht rechtskräftig).

Bodenwerte für werdendes Bauland können vorrangig nach 2 Methoden bewertet werden:

- Aus Bodenrichtwerten oder Vergleichskaufpreisen für werdendes Bauland (Bauerwartungsland oder Rohbauland)
- Deduktiv aus Bodenrichtwerten oder Vergleichskaufpreisen für vergleichbares baureifes Land.

Grundstücke mit der Entwicklungsstufe ungeordnetes Rohbauland / Bauerwartungsland werden nur recht selten gehandelt. Dies hat insbesondere folgende Gründe:

- Es handelt sich um Risiko-Investitionen. Der Erwerber muss bereit und in der Lage sein, die Zinslasten bis zu Zulässigkeit (der den Kaufpreis erst rentierenden) baulichen Nutzung zu tragen.
- Die Eigentümer sind oft nicht zum Verkauf zu Preisen bereit, die das Risiko angemessen berücksichtigen. Sie spekulieren selbst auf den Zugewinn, der durch den Anstieg der Entwicklungsstufen bis hin zum baulichen Land (eventuell) eintritt.

Aus diesen Gründen kann der Wert des unbebauten ungeordneten Rohbaulandes im vorliegenden Fall nicht über Vergleichskaufpreise von Grundstücken im selben Entwicklungszustand abgeleitet werden, sondern wird **deduktiv aus Bodenrichtwerten für vergleichbares baureifes Land** abgeleitet.

Die Bewertung erfolgt nach folgendem Modell:



Abb. 4-2: Deduktive Bodenwertermittlung für werdendes Bauland aus dem Bodenwert für baureifes Land (Modell)

### 3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

#### 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. §§ 9 und 10 ImmoWertV und Ziffer 4 Abs. 1 BoRiWerI-E 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 § 5 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 6 ImmoWertV erforderlich.

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



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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17799 in Essen, Gelsenkirchener Straße 308, beträgt zum Stichtag 01.01.2021: **210,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche, mehrgeschossig
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II-V
Grundstückstiefe	= 40 m

### **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 des zu bewertenden Grundstücks handelt es sich um Sondernutzungsgebiete. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die Nachbarzonen ist nicht gerechtfertigt.

Es wird deshalb von dem Ausgangswert von **210,00 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen.

### Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 1.1.2021 abgeleitet.

Es wird nachfolgend von baureifem Land ausgegangen, was jedoch erst nach einer Wartezeit von geschätzten 5 Jahren erreicht werden kann (siehe Ausführungen ab Seite 18).

In den letzten Jahren konnte eine durchschnittliche Steigerung von rd. 5%/Jahr festgestellt werden. Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss Essen, Index Wohnbaulandpreise:



Abbildung 4.2: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

Eine Preissteigerung von 5 %/Jahr bedeutet einen fiktiven Bodenrichtwert in 5 Jahren in Höhe von:  $210 \text{ €/m}^2 * 1,05^5 = 268,02 \text{ €/m}^2$  **rd. 270,00 €/m<sup>2</sup>**

Es ist sodann von dem fiktiven Bodenrichtwert für Wohnbauland, geschätzt mit **270 €/m<sup>2</sup>** in der zu bewertenden Lage, auszugehen mit entsprechenden Abzügen aufgrund des jetzigen Zustandes und Entwicklungsstufe (ungeordnetes Rohbauland). Es handelt sich um eine deduktive Bewertungsmethodik.

### Berücksichtigung ggf. noch anfallender Beiträge und Abgaben

Über die zu erwartenden Erschließungskosten und damit Erschließungsbeiträge kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden; ebenso wenig über zu erwartende Kanalanschlussbeiträge oder andere Abgaben oder Beiträge (z.B. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Naturschutz etc.).

Es ist auch noch unklar, ob und in welchem Ausmaß öffentliche Straßen bzw. Wege und Flächen das Plangebiet durchziehen werden.

In der Fachliteratur werden Erschließungsbeiträge in Höhe zwischen 15 und 50 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, für Kanalanschlussbeiträge zwischen rd. 5 und 20 €/m<sup>2</sup> angegeben, insgesamt zwischen 20 und 70 €/m<sup>2</sup>.

Für den Ausbau werden rd. 10 und 40 €/m<sup>2</sup> angegeben, für Naturschutzabgaben rd. 2 und 7 €/m<sup>2</sup>. Zu erwähnen sind noch Anschlusskosten für Wasser, Strom und Gas, die zusammen zwischen rd. 10 und 20 €/m<sup>2</sup> liegen.

Insgesamt ist mit Kosten in Höhe von rd. 42 und 137 €/m<sup>2</sup> zu rechnen. Die fiktiven Erschließungskosten werden mit **70 €/m<sup>2</sup>** geschätzt.

$$270 \text{ €/m}^2 - 70 \text{ €/m}^2 = \mathbf{200 \text{ €/m}^2}$$

Siehe auch Durchschnittswerte, Stand 2003, Auszug aus Dr. Sprengnetter "Immobilienbewertung":

Baulandwert (€/m <sup>2</sup> )	Höhe der grundstücksbezogenen Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen bei Bereitstellung der Erschließungsflächen	
	im Umlegungsverfahren (€/m <sup>2</sup> )	durch Erwerb (€/m <sup>2</sup> )
10	10 – 20	12 – 22
50	20 – 30	25 – 35
100	25 – 35	30 – 45
500	30 – 50	45 – 70

Tab. 4-1: Erfahrungswerte für grundstücksbezogene Beiträge und Abgaben für die erstmalige Aufschließung von Wohngebieten für Straßenbau, Kanalbau, Wasserversorgung etc. (Stand 2003)<sup>2)</sup>

### Abzgl. Wertanteil für die Sicherung der Erschließung

Dieser Abzug ist gemäß Dr. Sprengnetter "Immobilienbewertung" bei Grundstücken anzubringen, für die die Erschließung i.S.d. §§ 30, 33,34 und 35 BauGB (noch) nicht gesichert ist und der mit 10 % angegeben wird.

$$0,9 * 200 \text{ €/m}^2 = 180, \mathbf{180,00 \text{ €/m}^2}$$

### Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Qualität als baureifes Land:

Auch nach Abschluss der Bodenordnung sind bauliche Vorhaben bis zur Sicherung der Erschließung noch nicht zulässig. Es entstehen – trotz i.d.R. steigender Bodenwerte – Zinsverluste für das in den Grunderwerb investierte Kapital. Der Wert des geordneten Rohbaulandes ist deshalb über die geschätzte Wartezeit (hier 5 Jahre und einem Abzinsungszinssatz 2,0 %) bis zur Sicherung der Erschließung abzuzinsen.

$$180,00 \text{ € / m}^2 * 1 / 1,02^5 = \mathbf{rd. 163 \text{ €/m}^2}$$

**Abzgl. Wertanteil für die Bodenordnung:**

Eine differenzierte Ermittlung ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung einschließlich Flächenbilanz und Kostenschätzung bereits vorliegt, was hier nicht der Fall ist. In Dr. Sprengnetter "Immobilienbewertung" wird angegeben, dass der abzuziehende Wertanteil für die Bodenordnung zwischen 25 und 40 % liegt. Es wird von einem mittleren Satz, Abzug von 33 % ausgegangen, der auch den Überlegungen von W. Reinhardt entspricht.

Bodenwert des ungeordneten Rohbaulandes (unmittelbar vor Abschluss des Umlenungsverfahrens):

$$0,67 * 163 \text{ €/m}^2 = 109,21 \qquad \qquad \qquad \mathbf{109 \text{ €/m}^2}$$

In der Wertermittlungsliteratur werden pauschale Werte für ungeordnetes Rohbauland zwischen 45-65 % des beitragspflichtigen baureifen Landes angegeben.

Als beitragspflichtiger Wert wurden rd. 200 €/m<sup>2</sup> ermittelt (sh. Seite 63). Es würde sich dadurch eine Spanne zwischen: 0,45 \* 200 = 90 €/m<sup>2</sup> und 0,65 \* 200 = 130 €/m<sup>2</sup> ergeben. Damit ist der relative Bodenwert in Höhe von 109 €/m<sup>2</sup> plausibel.

Unter Bezug auf den fiktiven Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2021 wie folgt geschätzt:

**Bodenwert, ungeordnetes Rohbauland:**

$$2.332 \text{ m}^2 * 109,00 \text{ €/m}^2 = \qquad \qquad \qquad 254.188,00 \text{ €}$$

**rd. 254.000,00 €**

abzüglich fiktive auf 5 Jahre abgezinste Abrisskosten:

$$170.000 \text{ €} / 1,02^5 = 153.974,24, \text{ rd.} \qquad \qquad \qquad \text{- rd. 154.000,00 €}$$

100.000,00 €

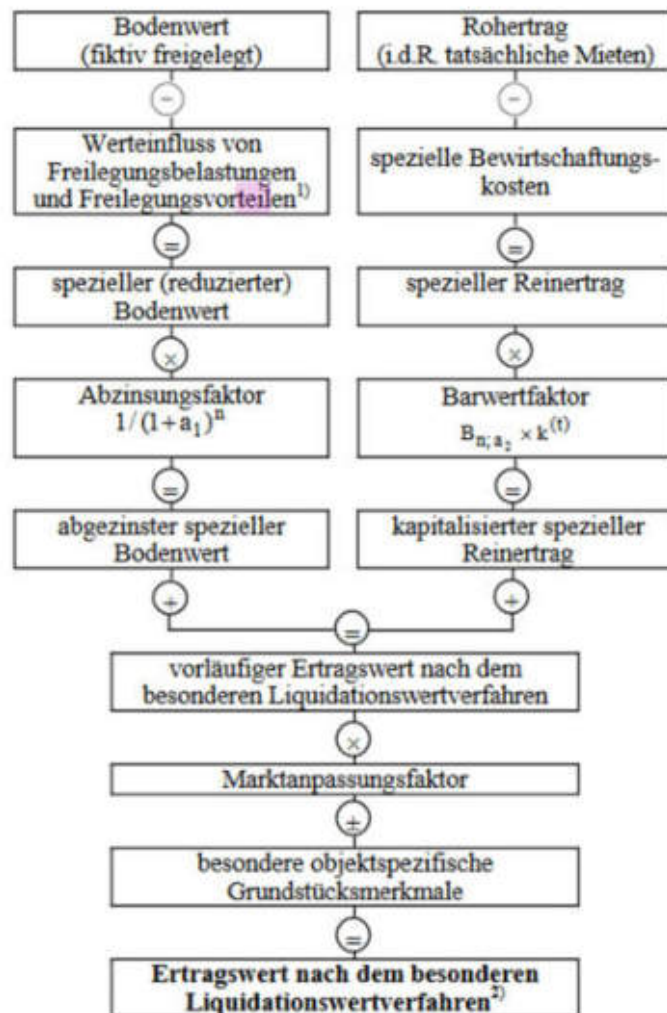
**Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 100.000,00 €**



### 3.3. Besonderes Liquidationsverfahren

Siehe auch Ausführungen auf Seite 48. Modell zur Ermittlung des besonderen Liquidationswerts, sh. Auszug aus: „Sprengnetter Immobilienbewertung“:



Des Weiteren sind bei Anwendung des besonderen Liquidationswertverfahrens die **Bewirtschaftungskosten** in aller Regel niedriger anzusetzen als bei noch rentierlich nutzbaren baulichen Anlagen. Dies insbesondere deshalb, weil in diesen Fällen lediglich die über die Zeitdauer bis zur Freilegung unvermeidlichen Instandhaltungsaufwendungen unterstellt werden.

Die **Marktanpassung** im besonderen Liquidationswertverfahren erfolgt i.d.R. über den Ansatz marktkonformer Zinssätze für die Abzinsung bzw. die Kapitalisierung (vgl. oben). Der Marktanpassungsfaktor ist demnach i.d.R.  $\sim 1,0$ . Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass selbst bei der Verwendung marktkonformer Zinssätze das besondere Liquidationswertverfahren zu einem Ergebnis führt, was den Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke auf dem Grundstücksmarkt aus sachverständiger Sichtweise nicht direkt entspricht. In diesen Fällen wäre dann sachverständig eine zusätzliche Marktanpassung durchzuführen.

### 3.3.1 Besonderer Liquidationswert

Die Gebäude sind unvermietet und leer stehend. Nur im Garagengebäude sind 4 Einstellplätze zu ca. 35,00 € je Einstellplatz vermietet. Einige Gebäude sind einsturzgefährdet, siehe Ausführungen auf Seite 50/51.

Bis zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplan (geschätzt mit einer Wartezeit von 5 Jahren), können folgende Gebäude mit einem relativ geringen Aufwand noch in einen vermietbaren Zustand gebracht werden:

1. Wohn- und Geschäftshaus mit ehemaliger Gaststätte im EG, 2 Wohnungen im OG und einer Wohnung im DG. Die Nutzflächen betragen ca. 227 m<sup>2</sup> im EG, ca. 139 m<sup>2</sup> im OG und 117 m<sup>2</sup> im DG. Außerdem der sich anschließende Anbau der Kegelbahn, vorderer Teil mit einer Nutzfläche von ca. 37 m<sup>2</sup>.
2. Garagengebäude. Hier wird von einer Vermietbarkeit von 4 Garagen ausgegangen.
3. Wertstattgebäude, Hauptbereich mit einer Nutzfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>. Die Anbauten an das Werkstattgebäude sind aufgrund der desolaten Zustände nicht unter einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise instandsetzungsfähig.

Anzumerken ist, dass für das Werkstattgebäude und auch das Garagengebäude in der vor Ort vorgefundenen Ausführung keine Genehmigung in den Bauakten gefunden wurde. Es ist sodann von einem ggf. nicht genehmigten Zustand auszugehen.

Da sowohl der alte als auch der neue Bebauungsplan andere Grundstücksnutzungen vorsieht, gilt für nicht genehmigte Gebäude kein Bestandsschutz. Das gleiche gilt für stark baufällige Gebäude sowie für Gebäude, die lange leer stehen.

Das Wohn- und Geschäftshaus steht schon einige Jahre leer.

Ein Erwerber muss damit rechnen, dass der Bestandsschutz für sämtliche Gebäude erlischt. Damit könnte eine Abrissverfügung seitens der Stadt Essen durchgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall wird von einer Freilegung (Abriss aller Gebäude) des Grundstücks in 5 Jahren ausgegangen.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die Gebäude bis dahin noch bestehen bleiben dürfen. Gesichert ist dies jedoch nicht und es verbleibt ein dementsprechendes Risiko.

Im besonderen Liquidationswertverfahren wird der Bodenwert um den Werteinfluss der Grundstücksfreilegung gemindert. Diesem geminderten Bodenwert werden die noch über die Restnutzungszeit erzielbaren kapitalisierte Erträge hinzugerechnet. Im Anschluss sind die für eine Vermietbarkeit notwendigen Instandsetzungskosten (diesbezügliche Wertminderung, nicht tatsächliche Kosten!) abzuziehen.

Der Werteinfluss für die oberflächliche Instandsetzung wurde mit **100.000 €** ermittelt, siehe Seite 46.

**Ermittlung der noch erzielbaren Erträge nach einer oberflächlichen Instandsetzung des Wohn- und Geschäftshauses.**

**Wohnungen**

Für den Wertermittlungsstichtag wird auf den Mietspiegel vom 01.08.2020 Bezug genommen.

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 bis 1918): 6,58 €/m<sup>2</sup>

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Stufe 1): \* 0,94

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3 und Einfluss der Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten gem. Tabelle 4 mit Punkt 9.:

**Mietwert** gem. Mietspiegel:

Wohnung OG:  $6,58 \text{ €} * 0,94 * 1,04 * 0,90 = 5,80 \text{ €/m}^2$  **rd. 5,80 €/m<sup>2</sup>**

Wohnung DG:  $6,58 \text{ €} * 0,94 * 1,04 * 0,86 = 5,53 \text{ €/m}^2$  **rd. 5,50 €/m<sup>2</sup>**

Preisspiegel des RDM Essen, siehe Auszug:

Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche, vorausgesetzt, die Ausstattung ist der heutigen Zeit angepasst*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	→ 5,70	↗ 8,00	↗ 11,50

**Ehemalige Gaststätte im EG**

Eine Folgenutzung für die Räumlichkeiten als Schankwirtschaft kann aufgrund der Wirtschaftslage, der Lage sowie Nachfragesituation als unwahrscheinlich angesehen werden. Im aktuellen Bauzustand ist die Folgenutzung variabler, da unabhängig von der weiteren Nutzung größere Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden müssen. Im vorliegenden Fall ist eher von einer Nutzung als Büro, Versammlungsstätte oder Ladenlokal auszugehen. Die Genehmigungsfähigkeit für eine Nutzungsänderung ist jedoch stark in Frage zu stellen aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben in den Bebauungsplänen.

Ggf. kann eine befristete Ausnahmegenehmigung erreicht werden, ggf. auch als Wohnung, da im Ursprungszustand Teile des Erdgeschosses bereits als Wohnung genutzt wurden. Die Mieten in der zu bewertenden Lage liegen für die Nachfolgenutzungen wie auch Fortsetzung einer Gaststättennutzung in einer ähnlichen ortsüblichen Höhe. Unabhängig von der Nachfolgenutzung wird der Mietzins in Höhe der Wohnung im OG mit **ca. 5,80 €/m<sup>2</sup>** geschätzt.

**Werkstatt und höherer Anbau Kegelbahn**

Diese Räumlichkeiten sind sehr einfach ausgestattet. Für die als **Lager- bzw. Werkstattflächen** nutzbaren Räume kann aufgrund der Ausstattung nur ein geringerer Mietzins erzielt werden. Der Mietzins wird mit **ca. 3,00 €/m<sup>2</sup>** für das Werkstattgebäude angesetzt und **3,50 €/m<sup>2</sup>** für den vorderen Teil der Kegelbahn, der mit dem Wohn- und Geschäftshaus verbundenen ist.

Für die Garagen werden 40 €/Einstellplatz als ortsüblich erzielbar geschätzt.

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat
Räumlichkeiten EG	227,00	5,80	1.316,60	15.799,20
Wohnungen OG	139,00	5,80	806,20	9.674,40
Wohnung DG	117,00	5,50	643,50	7.722,00
Anbau ehm. Kegelbahn	37,00	3,50	129,50	1.554,00
Werkstatt	57,00	3,00	171,00	2.052,00
Garage	4,00	40,00	160,00	1.920,00
Rohhertrag				38.721,60

**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**

**38.721,60 €**

Der fiktiv freigelegte Bodenwert wurde mit 254.000 € ermittelt (sh. unter Bodenwertermittlung). Die auf die Wartezeit von 5 Jahren abgezinsten Abrisskosten wurden mit 154.000 € ermittelt. Für das besondere Liquidationswertverfahren ist der Werteeinfluss der Abrisskosten auf den Bodenwert zu schätzen.

Für den Werteeinfluss auf den Bodenwert wird hier ähnlich wie bei den Instandsetzungskosten ein Faktor von 0,7 als angemessen geschätzt:

$$154.000 \text{ €} * 0,7 = 107.800, \text{ rd. } 108.000,00 \text{ €}$$

Spezieller reduzierter Bodenwert: 254.000 € - 108.000 €, rd. 146.000,00 €

Dieser spezielle reduzierte Bodenwert ist nicht mehr abzuzinsen, da dies bereits in der Bodenwertermittlung vorgenommen wurde, sh. Seite 63 (Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Qualität als baureifes Land)

**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 38.721,60 €**

Abzüglich (spezielle) Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:

$$299 \text{ €/Einheit} + 39 \text{ €/Garage gem. GMB Essen} - 1.352,00 \text{ €}$$

Instandhaltungsaufwendungen (reduzierter Ansatz wegen geringer Standzeit)

$$8,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} * 483 \text{ m}^2$$

$$+ 4,00 \text{ €/m}^2 \text{ Nutzfläche} * 94 \text{ m}^2 \text{ 69 €/Garage} = - 4.516,00 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis

$$2 \% \text{ des wohnbaulichen Rohertrages}$$

$$4 \% \text{ des gewerblichen Rohertrages} = - 1.162,54 \text{ €}$$

$$- 7.030,54 \text{ €}$$

Jährlicher spezieller Reinertrag 31.691,06 €

Barwertfaktor (5 Jahre RND und 2,0 %) \* 4,713

Kapitalisierter spezieller Reinertrag 149.359,97 €

+ abgezinster spezieller reduzierter Bodenwert + 146.000,00 €

Vorläufiger besonderer Liquidationswert 295.359,97 €

Marktanpassungsfaktor: \* 1,0 294.359,97 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Wertminderung wegen notwendigster Instandsetzung

$$\text{(siehe Ausführungen auf Seite 44-46)} - \text{rd. } 100.000,00 \text{ €}$$

$$195.359,97 \text{ €}$$

**Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren rd. 195.000,00 €**

### 3.4 Ableitung der Verkehrswerte

Der Verkehrswert für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes bestimmt sich aus den in Abschnitt 3.1 dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Seite 56-58) beschriebenen Gründen nach dem besonderen Liquidationswert.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um eine **wirtschaftliche Einheit**. Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §61 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten ist. Aus diesem Grund wurden **Einzelwerte** ermittelt, als jedoch reine fiktive Werte für das Zwangsversteigerungsverfahren.

#### 3.4.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstück 253 und 254

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem gemischt genutzten Gebäude, mehreren Nebengebäuden sowie Garagen bebaut. Das gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshaus ist teilunterkellert und besitzt im Erdgeschoss eine ehemalige Gaststätte mit einem Kegelbahnanbau. Die Räumlichkeiten der ehemaligen Gaststätte haben eine Nutzfläche von ca. 227 m<sup>2</sup>, der Kegelbahnvorraum von ca. 37 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss befinden sich Wohnräume von insgesamt 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wie auch im ausgebauten Dachgeschoss von insgesamt 117 m<sup>2</sup>. Die sich anschließenden Anbauten sind baufällig, eine Instandsetzung wäre unwirtschaftlich.

Ein Werkstattgebäude, für welches keine Genehmigung in der Bauakte gefunden wurde, hat eine Nutzfläche von 57 m<sup>2</sup> und liegt im nördlichen Grundstücksbereich. Daran schließen sich mehrere Anbauten und Schuppen an, die jedoch baufällig und abrisssreif sind.

Das Garagengebäude liegt an der Grundstücksgrenze zur Gelsenkirchener Straße und beinhaltet 6 Garagen, wovon jedoch nur noch 4 vermietbar sind. An das Garagengebäude schließen sich kleine Anbauten an, die jedoch baufällig und abrisssreif sind.

Es waren Instandsetzungskosten und Abrisskosten zu berücksichtigen.

Die Grundstücksgröße von Flurstück 253 und 254 beträgt insgesamt:

$$2.302 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2 = 2.332 \text{ m}^2.$$

Vorliegend lag der spezielle Fall vor, dass es einen noch rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, der für das zu bewertende Grundstück Verkehrsfläche und Grünfläche ausweist, was zu einem sehr reduzierten geringen Bodenwert führt. Jedoch wurde schon ein neuer Bebauungsplan öffentlich bekannt gegeben, der die Flächen (nach einer umfangreichen Bodenordnung) als Wohnfläche anvisiert. Rechtlich handelt es sich deshalb um so genanntes werdendes Bauland. Der diesbezügliche Bodenwert wurde mit 254.000 € ermittelt.

Auch wenn zumindest das Wohn- und Geschäftshaus Bestandsschutz genießt, da es vor der Festsetzung beider Bebauungspläne errichtet wurde, muss damit gerechnet werden, dass zur Umsetzung des neuen Bebauungsplans (geschätzt in ca. 5 Jahren) ein Kaufangebot seitens der Stadt Essen gemacht werden wird und bei erfolglosen Verhandlungen ggf. eine Enteignung stattfinden wird.

In dem Falle entschädigt die Stadt die Eigentümer zum Verkehrswert. Da schon vor Auslegung des neuen Bebauungsplans im noch rechtskräftigen Bebauungsplan von 1979 die Grundstücksflächen des zu bewertenden Grundstücks als Verkehrs- und Grünflächen festgelegt wurden, sind baufällige und/oder seit Jahren leer stehende Gebäude nicht zu entschädigen. Selbst wenn diese genehmigt worden sind, können sie ihren Bestandsschutz nach jahrelangem Leerstand verlieren.

Hier verbleibt ein Unsicherheitsfaktor.

Der Verkehrswert leitet sich im konkreten Falle durch das so genannte besondere Liquidationswertverfahren ab.

Im besonderen Liquidationswertverfahren wird der Bodenwert um den Werteinfluss der Grundstücksfreilegung gemindert. Diesem geminderten Bodenwert werden die noch über die Restnutzungszeit erzielbaren kapitalisierten Erträge hinzugerechnet. Im Anschluss sind die für eine Vermietbarkeit notwendigen Instandsetzungskosten (diesbezügliche Wertminderung, nicht tatsächliche Kosten!) abzuziehen.

Der besondere Liquidationswert wurde mit **rd. 195.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Nebengebäuden und Garagen bebaute Grundstück in **45327 Essen, Gelsenkirchener Str. 308**, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstücke 253, 254, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2021 mit gerundet

**195.000,00 €**

in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro geschätzt.

### **3.4.2 Verkehrswert Flurstück 254**

Zu bewerten war das 30 m<sup>2</sup> kleine mit einer Einfriedung bebaute Grundstück. Es handelt sich um einen Teil der bebauten Grundstücksfläche Gelsenkirchener Straße 308.

Die kleine Fläche stellt für den Eigentümer keinen wirtschaftlichen Wert dar.

Vielmehr fallen für die Säuberung und Instandhaltung der Anlagen Kosten an, bzw. wären Abrisskosten zu berücksichtigen, was eine zusätzliche Belastung darstellt. Es gibt keine Marktgängigkeit für dieses Flurstück für „jedermann“, so dass hierdurch keine werterhöhende Wirkung gegeben ist.

Die Fläche hat aufgrund dessen nur einen symbolischen Wert.

Der Verkehrswert für das mit einer Einfriedung bebaute Grundstück in 45327 Essen, Gelsenkirchener Str. 308, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 254, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2021 mit

**Symbolischer Wert 1,00 Euro**

In Worten: Ein Euro geschätzt.

### 3.5.3 Verkehrswert Flurstück 253

Zu bewerten ist das unter Punkt 3.5.1 beschriebene Grundstück ohne das kleine Flurstück 254 in der südöstlichen Grundstücksgrenze. Es gelten analoge Überlegungen und Berechnung wie bei der gemeinsamen Bewertung. Allerdings müsste ohne das kleine Flurstück 254 noch eine Einfriedung erstellt werden und die vorhandene Einfriedung angepasst werden. Deshalb werden in diesem Falle 5.000 € als diesbezügliche geschätzte Wertminderung in Ansatz gebracht,  $195.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = 190.000 \text{ €}$ .

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Nebengebäuden und Garagen bebaute Grundstück in **45327 Essen, Gelsenkirchener Str. 308**, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 253, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2021 mit gerundet

**190.000,00 €**

in Worten: einhundertneunzigtausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 14.10.2021

---

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.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der bisher aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Marktdaten. Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch temporäre Betriebsschließungen und/oder andere Maßnahmen, als Folge präventiver Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie, sind mangels Erfahrungswerten nicht eingepreist. Auf diesbezügliche Risiken der Wertentwicklung wird ausdrücklich hingewiesen!

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 den Planvarianten des neuen Bebauungsplans



## 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**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 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).

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

**Vergleichsrichtlinie – 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 vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 31.01.2019 (BGBl. I S. 54).

**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).

**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).

**WMR**: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie vom 18.07.2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

**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).

**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).

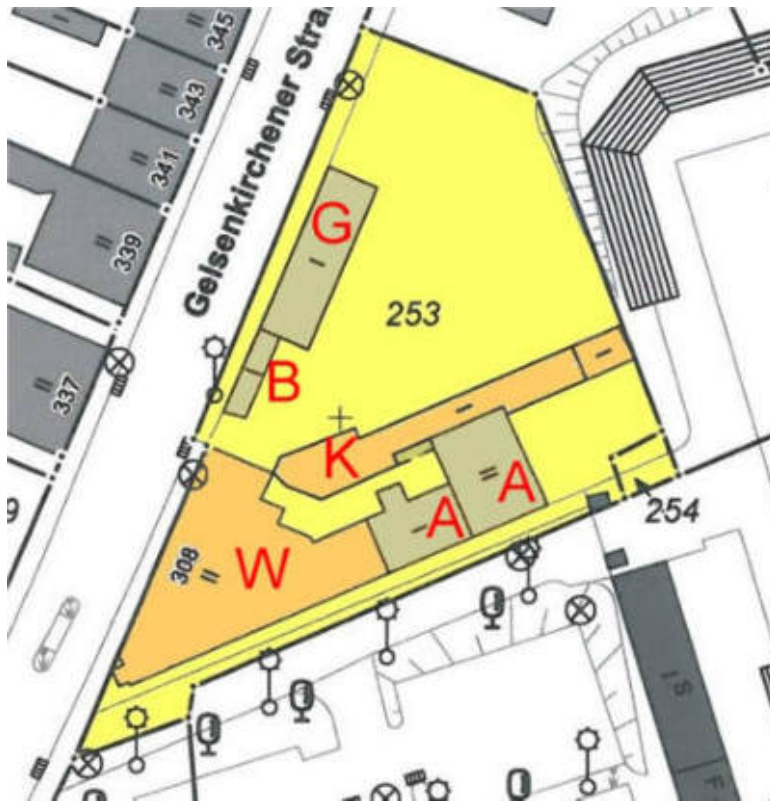
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

**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

**Lageplan** (aus der Flurkarte)

**W** = Wohn- und Geschäftshaus

**K** = Kegelbahn

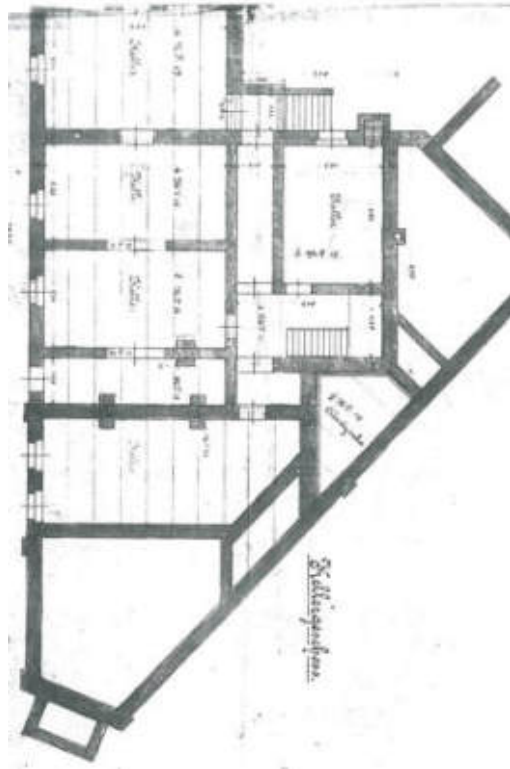
**A** = Traufständiger und giebelständiger Anbau

**G** = Garagen (keine Planunterlagen vorhanden)

**B** = Baracken bzw. ehemalige Kassenhäuschen (keine Planunterlagen vorhanden)

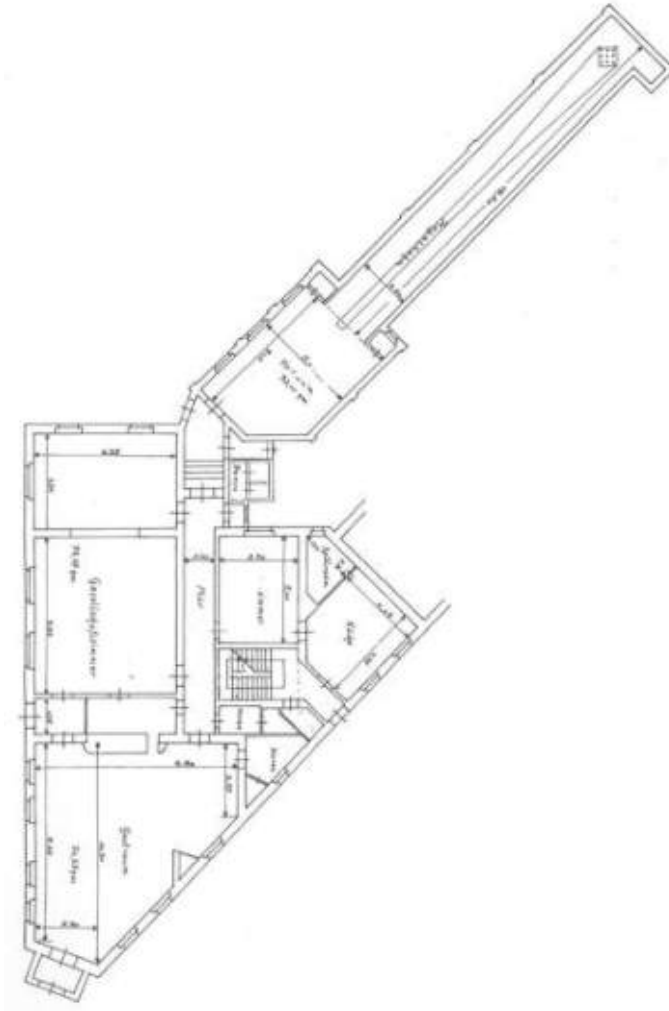
Anmerkung: die Werkstatt mit Anbauten im nordöstlichen Grundstücksbereich ist auf der Flurkarte nicht verzeichnet.

## Anlage 3

**Wohn- und Geschäftshaus (W)**

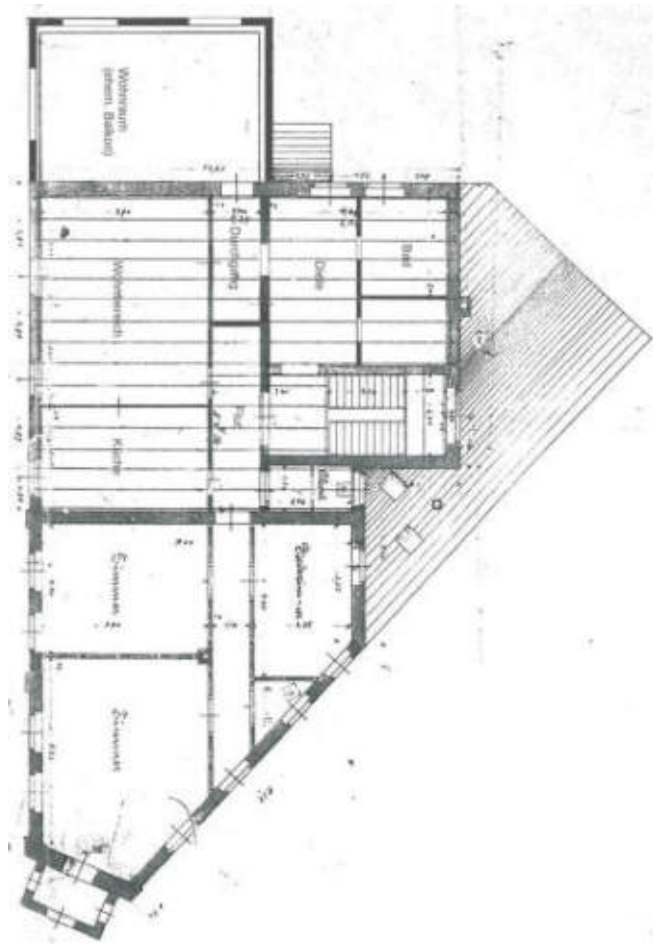
Grundriss Kellergeschoss

## Anlage 4

**Wohn- und Geschäftshaus mit Kegelbahn (W, K)**

Grundriss Erdgeschoss

## Anlage 5

**Wohn- und Geschäftshaus (W)**

## Grundriss Obergeschoss

*Anmerkung: Der Grundriss wurde teilweise den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst.*

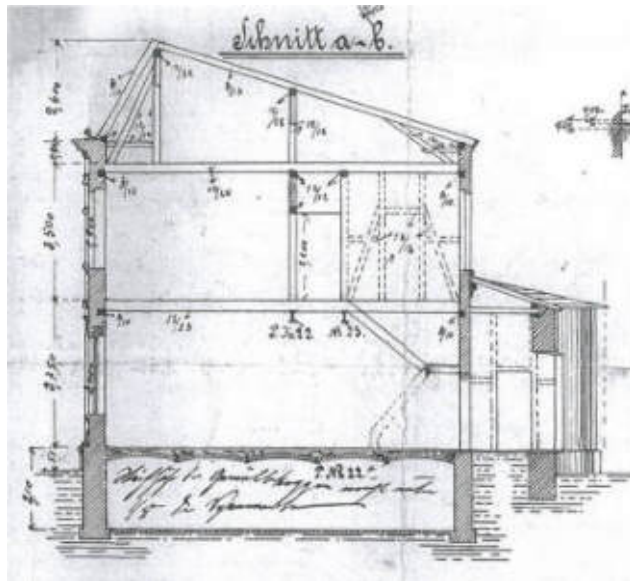
## Anlage 6

**Wohn- und Geschäftshaus (W)**

## Grundriss Dachgeschoss

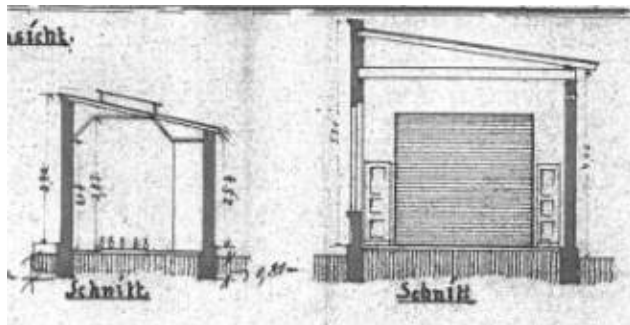
*Anmerkung: Der Grundriss wurde teilweise den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst.*

## Anlage 7

**Wohn- und Geschäftshaus (W)**

## Schnitt

Anmerkung: Das Dachgeschoss wurde vermutlich höher ausgeführt.

**Kegelbahn (K)**

## Schnitte





Anlage 9

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anlage 10

**STADT ESSEN**

## Bebauungsplan Nr. 01/17 "Gelsenkirchener Str. (chem. Sportanlage Lindenbruch)"

### Planung

**Teilbereich 4**

Die Bebauung des Teilbereichs 4 erfolgt nach den Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 01/17. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren.

**Teilbereich 5**

Die Bebauung des Teilbereichs 5 erfolgt nach den Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 01/17. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren.

**Teilbereich 6**









Die Bebauung des Teilbereichs 6 erfolgt nach den Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 01/17. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren.

**Teilbereich 7**

Die Bebauung des Teilbereichs 7 erfolgt nach den Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 01/17. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren.

**Teilbereich 8**

Die Bebauung des Teilbereichs 8 erfolgt nach den Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 01/17. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren. Die Bebauung ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Weise zu realisieren.

Früherzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Lithographieren durch die Bundesdruckerei Berlin, 10117 Berlin, Bismarckstraße 107, 030 25 30 00 00

**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.**

14.10.2021

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 007/21



**Objekt:** Mit einem Wohn- und Geschäftshaus,  
Nebengebäuden und Garagen  
bebautes Grundstücke in  
45327 Essen, **Gelsenkirchener Str. 308**,  
Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstücke 253, 254,  
Grundbuch von Katernberg Blatt 761

### **Verkehrswert bei Gesamtveräußerung**

**Flurstücke 253 und 254: 195.000,00 Euro**

### **Einzelverkehrswerte (fiktiv für das Zwangsversteigerungsverfahren)**

Verkehrswert, fiktiv: Flurstück 253: 190.000,00 Euro

Verkehrswert, fiktiv: Flurstück 254: 1,00 Euro symbolischer Wert

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 16.08.2021

**Anmerkung 1: Zur Thematik der Einzel-, bzw. Gesamtveräußerung siehe Seite 4 des Gutachtens.**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
C. Vorbemerkungen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	20
2.1 Fotoreportage	23
2.2 Ausführung und Ausstattung	38
2.3 Massen und Flächen	50
3. Verkehrswertermittlung	56
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	56
3.2. Bodenwertermittlung	59
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	60
3.3. Besonderes Liquidationsverfahren	65
3.3.1 Besonderer Liquidationswert	66
3.4 Ableitung der Verkehrswerte	70
3.4.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstück 253 und 254	70
3.4.2 Verkehrswert Flurstück 254	71
3.5.3 Verkehrswert Flurstück 253	72

### Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus den Planvarianten des neuen Bebauungsplans.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 17.06.2021, Geschäftsnr. 180 K 007/21:

*„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Grundstücke*

Grundbuchbezeichnung:

*Grundbuch von Katernberg Blatt 761*

*lfd. Nr. 4 BV: Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 253, Gebäude- und Freifläche, Gelsenkirchener Str. 308, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Größe: 23,02 a,*

*lfd. Nr. 5 BV: Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 254, Gebäude- und Freifläche, Gelsenkirchener Str. 308, Erholungsfläche, Größe: 0,30 a, Eigentümer: xxx,*

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

*Das Gutachten soll den Wert jedes der Grundstücke gesondert ausweisen.“*

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 08.07.2021.
  - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 26.07.2021.
  - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 05.07.2021.
  - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.07.2021.
  - 1.5 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 vom 11.03.2021.
  - 1.7 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2021.
  - 1.8 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
  - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.10 Von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen: Planunterlagen, altes Gutachten von 1974.
  - 1.11 Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.

2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 16.08.2021.  
Teilnehmer:  
xxx, Miteigentümer  
xxx, Miteigentümer  
xxx  
Bekannter der Eigentümer  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel  
Am Ortstermin konnten die meisten Bereiche besichtigt werden. Aufgrund des baufälligen und somit einsturzgefährdeten Zustands konnten das traufständige und das giebelständige Gebäude nicht besichtigt werden. Nicht besichtigt wurden außerdem ein Schuppenanbau sowie 5 Garagen im Innenbereich. Die restlichen Gebäude konnten im Innen- und Außenbereich begutachtet werden.
  - 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.
3. Eigentümer:  
xxx.  
xxx
4. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 16.08.2021, festgelegt.
5. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 83 Seiten. Hierin sind 10 Anlagen mit 11 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

## C. Vorbemerkungen

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 63 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann gemäß § 63 Abs. 2 auch gemeinsam ausgedoten werden.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um eine **wirtschaftliche Einheit**. Das kleine Flurstück 254 ist nur 30 m<sup>2</sup> groß und mit der Einfriedungsmauer des bebauten Flurstücks 253 überbaut. Einzeln hat dieses Flurstück nur einen symbolischen Wert von 1 €. Aus diesen Gründen erfolgt die Bewertung sowohl als Einzelgrundstücke wie auch als **Gesamtbewertung**.

# 1. Grundstücksbeschreibung

## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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



Quelle: wikipedia.de

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



- Lage, Entfernungen: Essen-Katernberg, nahe der Grenze zu Gelsenkirchen. Katernberg gehört zu den nord-östlichen Stadtteilen von Essen und zählt ca. 23.500 Einwohner. Städtebaulich ist der Stadtteil vor allem durch den Bergbau geprägt und weist heute einen hohen Anteil an Mietwohnungen auf. Ehemalige Bergbauflächen werden zunehmend für Einfamilienhausbebauungen erschlossen und viele der ehemaligen Zechenhäuser wurden saniert. Viele Bewohner haben einen Migrationshintergrund.
- Der ehemalige Industriekomplex Zeche Zollverein wurde von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannt und bildet einen neuen Kulturstandort in Katernberg, der den Stadtteil in den letzten Jahren positiv beeinflusst hat. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist Katernberg gut angeschlossen durch eine Straßenbahn- und mehrere Buslinien. Zentrale Haltestelle ist der *Katernberger Markt*, wo sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden. Die Vielfalt exotischer Geschäftsnamen zeugt von der Internationalität des Stadtteils. Über den *Bahnhof Essen-Katernberg-Süd* sind die Essener und die Gelsenkirchener Innenstadt erreichbar.
- Die Entfernung von dem zu bewertenden Objekt bis zum Ortskern von Essen beträgt ca. 6 km, bzw. zum Hauptbahnhof ca. 6,8 km in südwestlicher Richtung. Das Stadtteilzentrum von Essen-Katernberg (Katernberger Markt) ist in ca. 700 m erreichbar. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Nordwesten in ca. 4 km an der Auffahrt Essen-Heßler zur A 42.
- Wohn- bzw. Geschäftslage: Einfache Wohnlage, Lage 1 (Faktor 0,94) gemäß Mietspiegel der Stadt Essen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteilzentrum von Essen-Katernberg zu finden. In der ca. 700 m entfernten Katernberger Straße befinden sich ein Lebensmittelgeschäft, Post- und Bankfilialen, Apotheke und Drogeriemarkt.

Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem gemischt genutzten Gebäude, mehreren Nebengebäuden sowie Garagen bebaut.

Gegenüber in der Straße, nach Norden, befinden sich zweigeschossige Wohnhäuser in überwiegend geschlossener Bauweise. Südlich des zu bewertenden Grundstücks liegen Parkplatz- und Grünflächen entlang der Straße, die im Anschluss von der Bahntrasse durchkreuzt werden.

Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, abgesehen vom ehemaligen Sportgelände Lindenbruch.

Siehe Auszug aus Wikipedia.de:

Das Stadion Am Lindenbruch wurde im Jahre 1931 erbaut und war die Heimspielstätte der Sportfreunde Katernberg. Es wurde von der Bevölkerung aus dem Umfeld der Zeche Zollverein erbaut. Im Jahre 1947 gehörten die Sportfreunde Katernberg zu den Gründungsmitgliedern der seinerzeit erstklassigen Oberliga West und wurden in der Saison 1947/48 auf Anhieb Vizemeister. Zur folgenden Saison 1948/49 erhielt das Stadion eine Spielfläche aus Naturrasen und wurde auf 25.000 Plätze ausgebaut.

Im Jahre 1982 übernahm es die Stadt Essen. Der Naturrasen wurde zwischenzeitlich wieder durch einen Ascheplatz ersetzt.

Am 26. Mai 2018 wurde der Spielbetrieb im Stadion Am Lindenbruch eingestellt; seitdem verfällt das Gelände.

Immissionen:

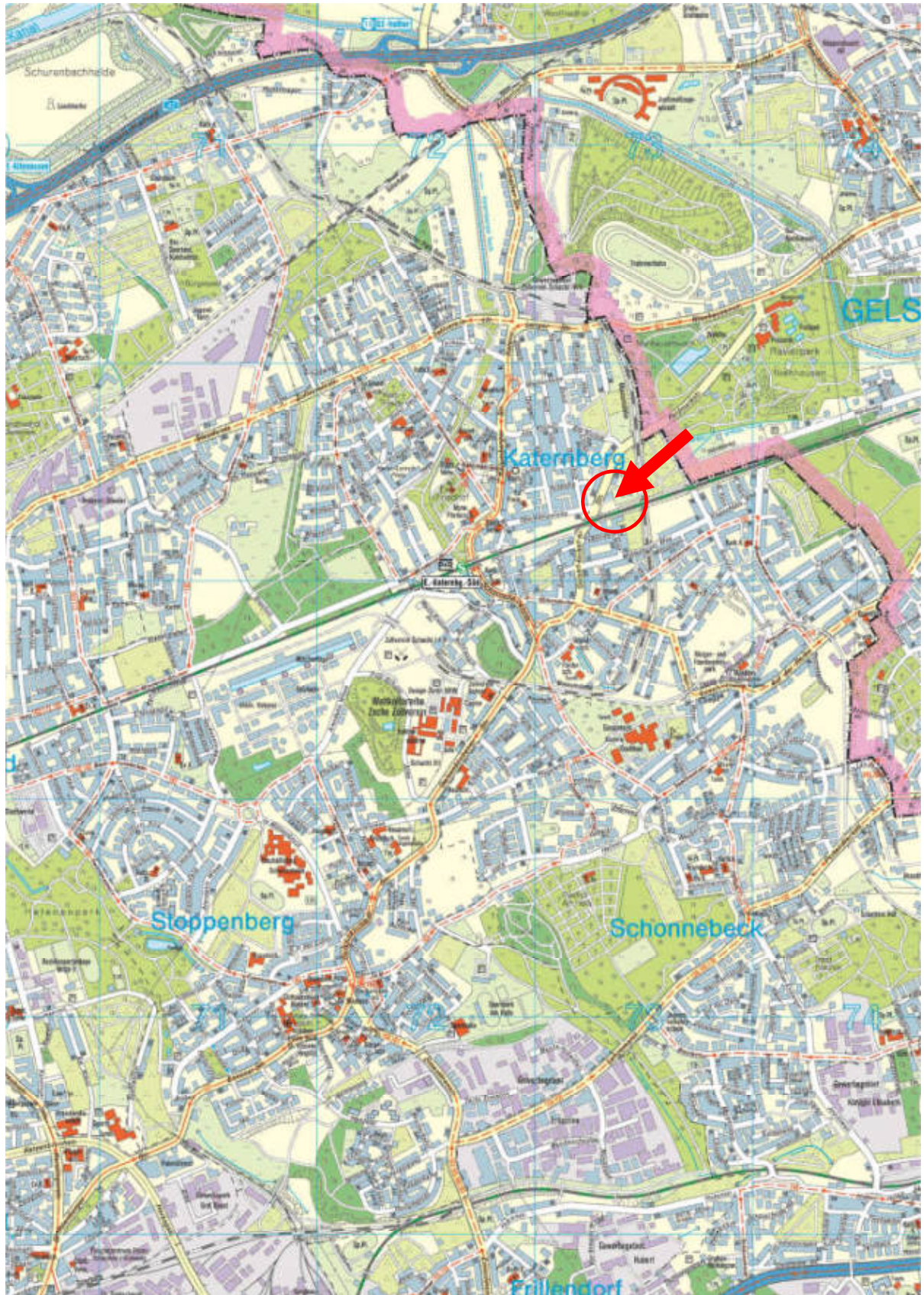
Bei der Gelsenkirchener Straße handelt es sich um eine stark befahrende Hauptverkehrsstraße, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Des Weiteren verläuft die Bahnlinie in der Nähe, südlich des Objekts.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom

20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel  $\geq 70$  dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden an der Gelsenkirchener Straße und  $\geq 55 - 65$  dB(A) an der südöstlichen Seite. Für den Bahnlärm 24 Stunden beträgt der mittlere Lärmpegel  $\geq 70$  dB(A) an der südöstlichen Seite und  $\geq 60 - 65$  dB(A) an der Gelsenkirchener Straße. Von den höheren Werten sind vor allem die Straßenfassaden betroffen.



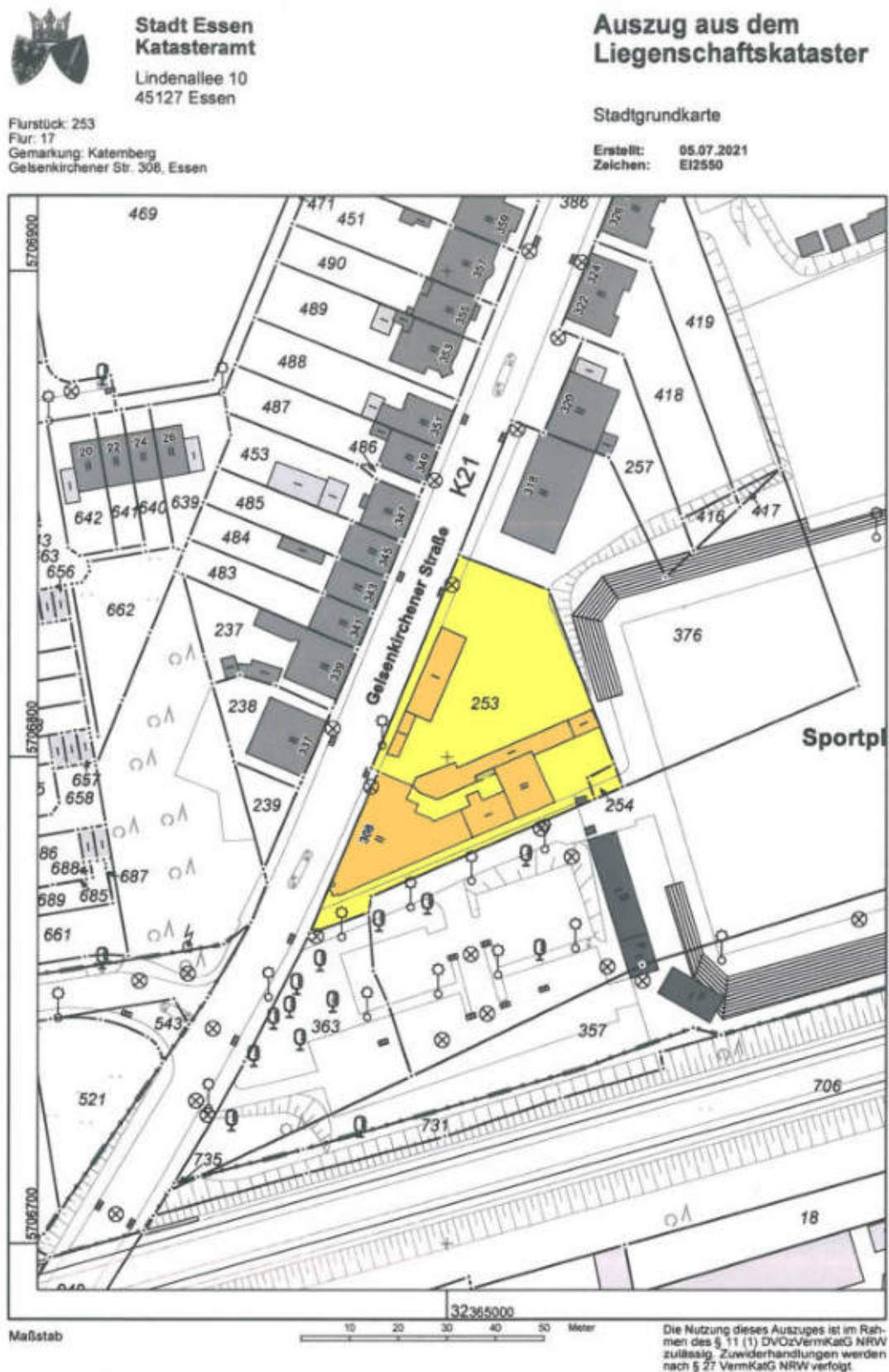
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen- Katernberg eingefügt.



Lizenz Nr.: 73/2007, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen.

## 1.2 Gestalt und Form

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



### **Flurstück 253**

Länge der Straßenfront:	Ca. 83,00 m zur <i>Gelsenkirchener Straße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 62,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 43,0 m.
Grundstücksgröße:	2.302 m <sup>2</sup> .
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, dreiecksähnlich.

### **Flurstück 254**

Mittlere Breite:	Ca. 5,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 6,00 m.
Grundstücksgröße:	30 m <sup>2</sup> .
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.

## **1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Gelsenkirchener Straße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Gelsenkirchener Straße</i> : Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der Straße zu beiden Seiten.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfront zur Straße <i>Gelsenkirchener Str. 308</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht vor. Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Strom, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein 1- bis 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbauten, welche den südlichen und südöstlichen Grundstücksbereich einnehmen. Des Weiteren sind im mittleren, bzw. nördlichen Grundstücksbereich noch Garagen und Schuppen vorhanden. Das Hauptgebäude wurde zur Gelsenkirchener Straße direkt an den öffentlichen Verkehrsraum grenzend errichtet. Direkt im Anschluss nach Norden verspringt die Grundstücksgrenze, so dass ein Teilbereich innerhalb der Gehwegsfläche liegt. Die Grenzmauer dagegen liegt in der Gebäudeflucht.

An der südöstlichen Grundstücksseite wurde die Bebauung zurückversetzt zur Grenze errichtet. Der davor befindliche unbebaute Grundstücksstreifen grenzt ohne Abgrenzung an die Zufahrtsfläche zum ehemaligen Stadion Lindenbruch.

Nördlich und nordöstlich grenzt das Sportgelände Lindenbruch an, welches bis zur Gelsenkirchener Straße reicht, wo es mit einem Wohnhaus bebaut ist. Den Großteil des Grundstücks bildet das Flurstück 253, das kleine Flurstück 254 ergänzt die östliche Ecke und ist unbebaut bzw. mit der Grenzmauer überbaut.

Anmerkung:

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

#### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Katernberg Blatt 761 besteht neben den Zwangsversteigerungsvermerken folgende Eintragungen:

2	4,5,	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit - befristetes Wegerecht - für die Stadt Essen. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 12. August 1982 am 01. September 1982.
---	------	--

Hierbei handelt es sich um die südöstliche Wegefläche, die ein Teil der Zufahrtsfläche ist, welche zum ehemaligen Stadion Lindenbruch führt. Gemäß der zugehörigen Bewilligung vom 12.08.1982 gilt diese Verpflichtung für die Dauer von 25 Jahren, bis zum 31.12.2006. Das bedeutet, dass diese Eintragung seit dem 01.01.2007 nicht mehr rechtskräftig ist.

Anmerkung:  
Abteilung II:

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

Anmerkung  
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Bau-  
lastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein III“ und über auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

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

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben im Anhang, Anlage 9.



**Anmerkung:**

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

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

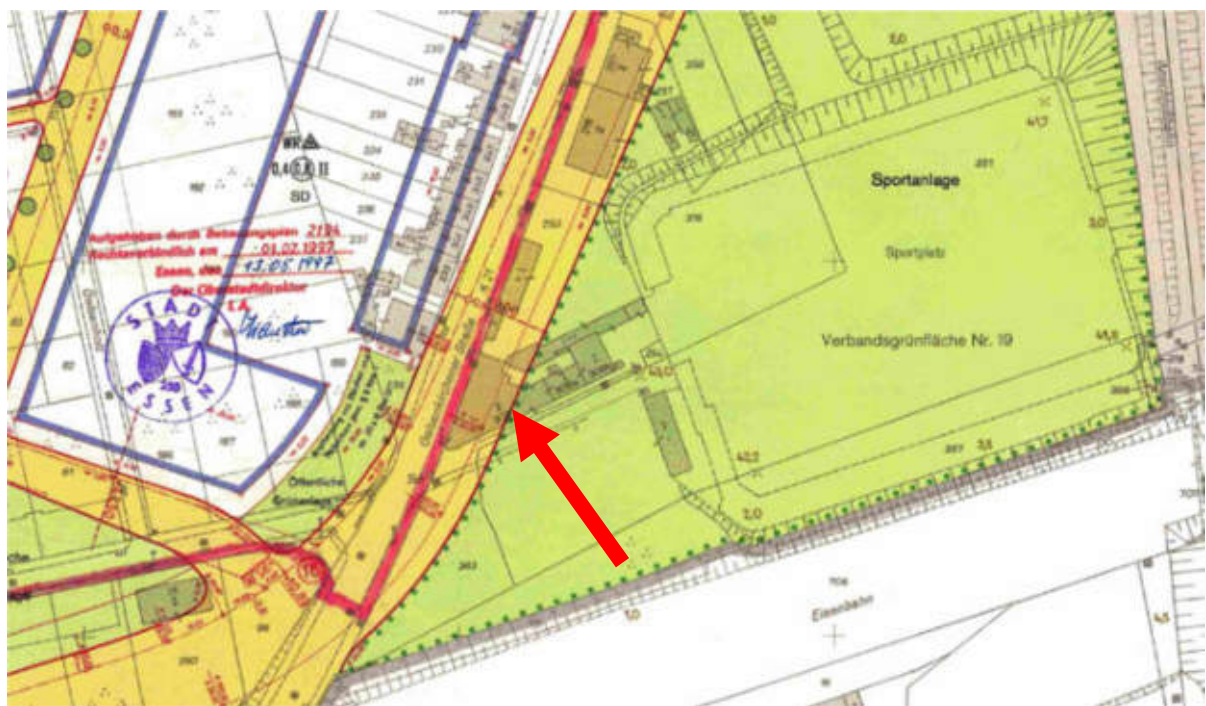
In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt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

**Festsetzungen im  
Bebauungsplan:**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.04.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/79: „Katernberg Nord-Ost“ mit den Festsetzungen:

Öffentliche Verkehrsfläche, Verbandsgrünfläche etc.  
Die bestehende Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück wurde vor Erstellung des Bebauungsplanes errichtet und genießt somit Bestandsschutz.

Die Beurteilung richtet sich zunächst nach § 30 BauGB.  
Auszug aus dem Bebauungsplan:



Nach diesem (noch rechtskräftigen) Bebauungsplan aus dem Jahre 1979 wurde der südöstliche Grundstücksbereich des zu bewertenden Grundstücks als Grünfläche ausgewiesen. Sie sollte der Sportanlage, Sportplatz Lindenbruch, als Erweiterungsfläche dienen. Somit handelt es sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan um eine öffentliche Grünfläche. Sie ist außerdem als Verbandsgrünfläche ausgewiesen. Der westliche Bereich des Grundstücks wurde als Verkehrsfläche ausgewiesen und sollte einer Straßenverbreiterung der Gelsenkirchener Straße dienen. Somit hatte der Bodenwert des Grundstücks nur einen Wert im Bereich von öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen.

**Es wurde jedoch bereits ein neuer Bebauungsplan aufgestellt:**

Bebauungsplan Nr. 01/17, Gelsenkirchener Str. (ehem. Sportanlage Lindenbruch)"

Der Bebauungsplan befindet sich zur Zeit im Status der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit

- (1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

§ 4 BauGB Beteiligung der Behörden

- (1) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Das Planungsgebiet betrifft die Sportplätze und die daran anschließenden Bebauungen, sh. Nachfolgendes Luftbild zum Plangebiet mit Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks:



Siehe Auszüge aus Begründung\* einschließlich Umweltberichtsentswurf vom: 18.07.2019

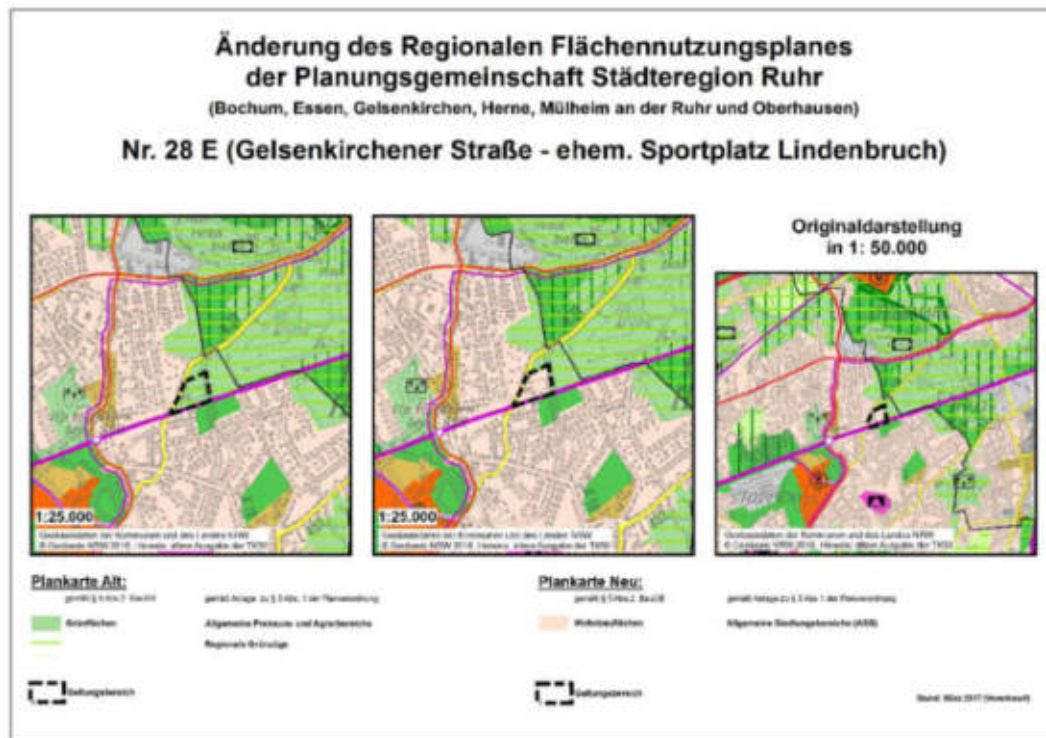
Das vorrangige Planungsziel ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen gemischten Wohngebietes mit etwa 110 bis 140 Wohneinheiten. Dabei soll im Geschosswohnungsbau ein Anteil von rund 30 Prozent der geplanten Wohnflächen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden. Innerhalb des Geschosswohnungsbaus wird eine in etwa gleiche Verteilung von Eigentumswohnungen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen angestrebt.

Flächennutzungsplan:

Der regionalplanerische Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) stellt den Planbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ und als „Regionale Grünzüge“ dar. Auf Ebene des Flächennutzungsplans stellt der RFNP den Planbereich als „Grünfläche“ dar. Die Gelsenkirchener Straße im Westen ist als „Fläche für örtliche Hauptverkehrszüge“ dargestellt. Das Planungsziel Wohnen kann nicht aus den Darstellungen des RFNP abgeleitet werden, sodass eine Änderung des RFNP notwendig wird. **Das Verfahren zur Änderung des RFNP wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt.** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat bereits in der Zeit vom 8.11.2017 bis zum 8.12.2017 stattgefunden. Das Plangebiet liegt im Verfahrensgebiet des seit dem 18.04.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 04/79 „Katernberg Nord -Ost“. Der Bebauungsplan setzt überwiegend eine „öffentliche Grünfläche“ fest, im nördlichen Teil mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und im Süden mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“. Das Plangebiet ist Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 19. Der westliche Bereich einschließlich der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung ist in Verbindung mit der Gelsenkirchener Straße als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Der planungsrechtlich gesicherte Ausbau der Gelsenkirchener Straße ist bis heute nicht umgesetzt worden.

Da auch künftig **eine Umsetzung nicht zu erwarten ist**, ist eine Anpassung des Planungsrechts im Zuge des Verfahrens angezeigt.

Sh. Auszug zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans:



Siehe auch Auszug aus den Planungsvarianten in der Anlage 10.

Weitere Auszüge zu den bevorstehenden Planungsmaßnahmen:

„Das geltende Planungsrecht führt auch dazu, dass die gesamte vorhandene Bebauung auf der östlichen Seite der Gelsenkirchener Straße planungsrechtlich nicht gesichert ist. Da die im heutigen Bebauungsplan festgesetzte Verbreiterung der Gelsenkirchener Str. nicht mehr erforderlich ist, kann die vorhandene Bebauung zukünftig weitestgehend planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich das **Gebäude Gelsenkirchener Str. 308 wird auch aufgrund des schlechten baulichen Zustandes überplant.**

Auswirkungen der Planung

Stadtentwicklung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein dauerhaftes Baurecht für die Bestandsbebauung südlich der Gelsenkirchener Straße geschaffen und die Belastungen der Anwohner durch den Betrieb der Sportanlage (Lärm, Staub) entfallen.

Der Wegfall der Sportanlage ist mit den Nutzern abgestimmt und durch die Ertüchtigung der Ersatzsportanlage Meerbruchstraße mit Kunstrasen kompensiert worden. Die überwiegende Fläche ist heute als Hartplatz ausgebaut und hat damit für Flora und Fauna keine Funktion. Durch die Planung wird sich der heutige Versiegelungsgrad erheblich reduzieren, was positive Auswirkungen für Flora und Fauna in diesem Bereich haben wird.

### Wohnungsangebot

Durch die Planung einer Lärmschutzwand in Verbindung mit einer entsprechenden Anordnung der Wohngebäude kann sichergestellt werden, dass eine verträgliche Wohnnutzung möglich ist. Die Planung leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen im Einzugsbereich des Stadtteils Katenberg.

### Verkehr

Die Planung erzeugt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das über die Gelsenkirchener Straße im Straßennetz aufgenommen werden muss. Dementsprechend werden diese Auswirkungen im weiteren Verfahren eingehend untersucht und bewertet.

### Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in städtischem Eigentum. Lediglich mit den Eigentümern **der Grundstücke Gelsenkirchener Straße 308** und Gelsenkirchener Straße 318 sind **Maßnahmen zur Bodenordnung** erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 01/17 „Gelsenkirchener Straße (ehem. Sportanlage Lindenbruch)“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. **Insbesondere werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04/79 „Katernberg Nord-Ost“ ersetzt**, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/17 „Gelsenkirchener Straße (ehem. Sportanlage Lindenbruch)“ betreffen.“

Aus den vorstehenden Darstellungen ist eindeutig zu erkennen, dass das zu bewertende Grundstück mit Durchsetzung des neuen Bebauungsplanes von der Stadt oder dem jeweiligen Planungsträger abgekauft und freigelegt werden wird.

Damit die städtebaulichen Planungen realisiert werden können, muss die Eigentumsaufteilung gemäß rechtsstaatlichen Prinzipien neu geordnet werden. Dies geschieht durch privatrechtliche (Kauf, Tausch) oder öffentlich-rechtliche (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Flurbereinigung) Maßnahmen.

### **Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):**

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 04/79:

Südöstlicher Bereich: Sportfläche/Grünfläche; Verbandsgrünfläche Nr. 19

Westlicher Bereich: Verkehrsfläche.

Laut neuem, noch nicht rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 01/17:

Baureifes Land, Wohnbauflächen, mehrgeschossig.

Aktuell ist aufgrund der Rechtslage des neuen Bebauungsplans von **ungeordnetem Rohbauland** auszugehen, da bereits die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB stattgefunden hat.

Siehe Auszug aus der ImmoWertV, § 5 Entwicklungszustand:

*(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*

*(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*

*(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*

*(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

Nach Rücksprache mit der zuständigen Mitarbeiterin beim Planungsamt Essen wurde mir mitgeteilt, dass jedoch weitere Bemühungen zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplans zur Zeit ruhen. Es gibt viele Aspekte zu berücksichtigen, wie Lärmschutz zur Bahntrasse hin, mögliche Altlasten, diverse Gutachten, die erstellt werden müssen etc., so dass die Flächenentwicklung durch die Stadt vermutlich nicht rentierlich sein wird. Da das Planungsgebiet zum Großteil im städtischen Eigentum liegt, ist aber ein Verkauf an einen anderen (privaten) Planungsträger nicht so einfach, so dass derzeit nach anderen Möglichkeiten (öffentliche Zuschüsse etc.) gesucht wird.

Es ist aus diesem Grunde von einer längeren Durchsetzungsphase auszugehen, die ich mit mindestens **5 Jahren** einschätze. Dann sind die Gebäude spätestens abzureißen, um die höheren (Wohnbauland-)Bodenpreise realisieren zu können.

Selbst wenn der neue Bebauungsplan nicht durchgesetzt würde, wären die aufstehenden Gebäude auch aufgrund des noch rechtsgültigen Bebauungsplans nicht mehr genehmigungsfähig, da das Grundstück als Verkehrsfläche und als Grünfläche, also Nicht-Bauland ausgewiesen ist. Jedoch genießen die genehmigten Gebäude Bestandschutz. Dies jedoch nur insofern als dass sie nicht dauerhaft leer standen und/oder sich nicht in einem baufälligen Zustand befinden. In den beiden Fällen verlieren die Gebäude ihren Bestandsschutz. Siehe auch Auszug aus „Sprengnetter Immobilienbewertung“:

„6.9 Bestandsschutzansprüche

Der Bestandsschutz gewährleistet das Recht, die bauliche Anlage weiterhin so zu nutzen und zu unterhalten, wie es damals errichtet wurde.<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung des BVerwG<sup>2)</sup> und der gesetzlichen Regelung von Bestandsschutzfällen<sup>3)</sup> stellt sich der aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleitete allgemeine Bestandsschutz für eine bauliche Anlage heute folgendermaßen dar. Er beginnt mit der Fertigstellung des Vorhabens und setzt voraus, dass das Vorhaben im Einklang mit den baurechtlichen Vorschriften materiell und formell rechtmäßig<sup>4)</sup> errichtet wurde und endet regelmäßig mit der Änderung der zulässigen Nutzung, sofern diese erkennbar nicht nur vorübergehend ausgeübt werden soll.<sup>5)</sup> Die bauliche Anlage muss zu irgendeinem Zeitpunkt entweder genehmigt worden, zumindest jedoch genehmigungsfähig gewesen sein. Bestandsgeschützt ist nur die vorhandene Bausubstanz einschließlich Reparatur- und Wiederherstellungsarbeiten, nicht aber Erweiterungen oder Ersatzbauten, es sei denn, diese sind erforderlich, um den Bestand auch weiterhin funktionsgerecht nutzen zu können. Wird eine Nutzung nur vorübergehend aufgegeben, wirkt die bisherige Nutzung grundsätzlich fort, solange nach der Verkehrsauffassung mit einer Wiederaufnahme der vormaligen Nutzung gerechnet werden kann.<sup>6)</sup> So entfällt der sog. passive Bestandsschutz dann, wenn der ursprünglich legale Bestand in seiner Substanz nicht mehr vorhanden ist.“

„Die Vorschrift soll nicht dem Wiederaufbau von Ruinen dienen oder Bauarbeiten an verfallenen Gebäuden erleichtern und damit einem Wiederaufbau gleichkommen.<sup>1)</sup> Vielmehr muss das Gebäude noch eine solche Substanz aufweisen, dass sein Gestaltwert nach städtebaulichen Maßstäben erhalten bleiben kann.<sup>2)</sup>“

## 2. Gebäudebeschreibung

### Art der Gebäude:

**Wohn- und Geschäftshaus** bzw. gemischt genutztes Hauptgebäude (EG mit ehemaliger Gaststätte), 1- bis 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Massivbauweise mit Satteldach mit verschiedenen Neigungen, teilweise unterkellert. 1-geschossiger Bereich (südöstlich) mit Flachdach, nicht unterkellert. Aufgrund der unterschiedlichen Neigungen des Hauptgebäudedaches, zeigt sich das Haus auf der südöstlichen und rückwärtigen Seite 3-geschossig.

**Kegelbahn**, rückwärtig angebaut an das Hauptgebäude, 1-geschossig, Massivbauweise mit Pultdach, nicht unterkellert.

**Traufständiger Anbau**, (südöstliche Grundstücksgrenze), 1-geschossig, Fachwerkbauweise mit Satteldach. Einsturzgefährdeter Zustand.

**Giebelständiger Anbau**, (südöstliche Grundstücksgrenze), 2-geschossig, Massivbauweise mit Satteldach. Einsturzgefährdeter Zustand.

Verschiedene **Lager-/Nebengebäude**.

**6 Garagen**.

**Baujahr:**

Zwischen 1879 und 1927.

In der Bauakte befinden sich verschiedene handschriftliche Dokumente aus dem 19. Jahrhundert, welche jedoch größtenteils nicht entziffert werden konnten. Aus den lesbaren Unterlagen geht hervor, dass die Bebauungen des Grundstücks zum Großteil zwischen 1879 und 1927 errichtet wurden.

Konzessionszeichnung von 1877 für eine provisorische Mauer und einen provisorischen Schuppen.

Konzessionszeichnung von 1888 für den Neubau einer Mauer und eines Holzschuppens mit Wagenremise (im Bereich der heutigen Garagen). *Anmerkung: In beiden Konzessionszeichnungen wurde das Wohnhaus (Zechenhaus) eingezeichnet.*

Erlaubnis zum Bau eines **Wohnhauses** vom 28.02.1879. *Anmerkung: Es ist unklar, ob es sich hierbei um das Zechenhaus handelt, da auf der Konzessions-Zeichnung von 1877 bereits ein Wohnhaus an der Stelle des Zechenhauses zur Gelsenkirchener Straße hin eingezeichnet ist.*

Konzessionszeichnung zum **Neubau** einer Schreinerwerkstelle, Remise, Holzlager etc. vom Oktober 1880. *Anmerkung: In einer vermutlich späteren Zeichnung erscheint an gleicher Stelle ein Wohnhaus mit ähnlichen Dimensionen, welches in diesem Gutachten als „giebelständiger Anbau“ bezeichnet wird und links davon das im Gutachten als „traufständige Anbau“ bezeichnete Gebäude mit Ställen und einer kleinen Wohnung.*

Konzessionszeichnung von 1888 für den Neubau einer **Mauer und eines Holzschuppens mit Wagenremise** (im Bereich der heutigen Garagen).



Konzessionszeichnung für den Neubau einer **Kegelbahn** im Eckbereich des Grundstücks.

Bau-Erlaubnis vom 04.07.1892 laut Eintrag auf der Zeichnung für den **Anbau** des Eckgebäudes.

Rohbauabnahme am 24.11.1892.

Schlussabnahme am 28.03.1893.

Bau-Erlaubnis vom 28.11.1895 für den Neubau eines **Windfanges** an dem alten bestehenden Haus (Eckgebäude).

Bau-Erlaubnis vom 10.03.1904 für den Bau eines **Wohn- und Geschäftshauses**. *Anmerkung: Vermutlich handelt es sich hierbei um den linken nordöstlichen und hinteren südöstlichen Bereich, der teilweise anstatt des abgerissenen Zechenhauses (Aussage eines Miteigentümers) errichtet wurde. Hierzu passen die von einem Miteigentümer vorgelegten Pläne von 1903. In der Bauakte liegen keine Planunterlagen zu dieser Bauerlaubnis vor.*

Rohbauabnahme am 27.09.1904.

Schlussabnahme am 28.02.1905.

Bau-Erlaubnis vom 20.04.1909 zur Errichtung einer **Kegelbahn**.

Bau-Erlaubnis vom 27.12.1926 zur Erweiterung der **Kegelbahn**.

Schlussabnahme am 03.02.1927.

Bau-Erlaubnis vom 28.12.1928 zur Errichtung einer **Benzolzapfstelle**.

Baugenehmigung Nr. 63-23-05761/92 vom 02.02.1993 für die **Nutzung** des ehemaligen Wohnzimmers im EG als Personalraum.

Baugenehmigung Nr. 63-23-01524/95 vom 17.05.1995 für die **Nutzung** des gekennzeichneten Kellerraums als Personalraum.

Erlaubnisbescheid vom 06.07.1995 für die Betreibung eines **Gaststättengewerbes** in den gekennzeichneten Räumen.

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

***Übersichtsbild***

Blick auf die Straßenseite des zu bewertenden Objektes *Gelsenkirchener Str. 308* in Essen Katernberg. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer ehemaligen Gaststätte im EG, Wohnungen im OG und DG, einer rückwärtig angebauten Kegelbahn sowie weiteren Anbauten, Garagen und Schuppen. Sämtliche Gebäude wurden etwa zwischen 1879 und 1927 erbaut.

**Bild 02**

***Übersichtsbild***

Blick auf die rechte, bzw. südöstliche Grundstücksseite, welche an die Zufahrtsfläche zum stillgelegten Sportstadion Lindenbruch (im Hintergrund) angrenzt. Linkerhand der eingeschossige Bereich des Wohn- und Geschäftshauses. Über den hier gelegenen Eingang erschließt sich das Treppenhaus, welches zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss, sowie zum Keller führt



**Bild 03**

***Übersichtsbild***

Blick aus der anderen Richtung auf die südöstliche und rückwärtige Seite. Im Hintergrund das Hauptgebäude, daran anschließend der eingeschossige Bereich und ganz rechts im Bild ein traufständiger Anbau in baufälligem Zustand.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf das giebelständige Gebäude, welches sich im weiteren Verlauf der südöstlichen Grundstücksseite anschließt. Das 2-geschossige alte Gebäude wurde im 19. Jahrhundert erstellt und diente als Wohnhaus. Laut Aussagen der Eigentümer steht es seit über 50 Jahren leer. Das Gebäude zeigt starke Schäden und ist baufällig.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick von Norden auf den Grundstücksbereich an der Gelsenkirchener Straße. Im Hintergrund das Hauptgebäude, linkerhand die Grundstücksmauer, hinter dem der Hofbereich mit altem Baumbestand, den Garagen und Nebengebäuden liegt.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

Blick auf die Straßenfassade und die Hofeinfahrt mit Stahltor links im Bild. Die ehemalige Sandsteinfassade zur Straße wurde ca. 1970 durch eine einfache Putzfassade ersetzt. Zum Hof hin zeigen sich die Fassaden in Sichtmauerwerk, ebenso das Kegelbahngebäude (ganz links im Bild) mit direktem Zugang über eine Stahltür. Der ehemalige Balkon im OG wurde verschlossen und zu Wohnraum ausgebaut (siehe Bild 37).



**Bild 07**  
**Übersichtsbild**

Blick vom Hofbereich in Richtung Einfahrt. Linkerhand das 1-geschossige Kegelbahngebäude in Mauerwerk, Fensteröffnungen mit Rundbogenabschluss und hochgezogener Attikabereich mit Mauerwerkgestaltung. Der Hofbereich wurde teilweise mit Verbundsteinpflaster befestigt, teilweise asphaltiert.



**Bild 08**  
**Übersichtsbild**

Blick nach rechts. Hier stehen ehemalige Kassenhäuschen (links im Bild) und insgesamt 6 Garagen direkt an der Grundstücksmauer zur Gelsenkirchener Straße. Zwei der Garagen sind laut Aussagen der Eigentümer nicht vermietbar.



**Bild 09**  
**Übersichtsbild**

Blick auf die gegenüber liegende Seite des Hofbereichs. Hier befindet sich ein Werkstattgebäude mit einem hohem Stahlschwinger und Anbauten im rechten Bereich. Weiter rechts befindet sich ein weiterer alter Schuppen, siehe Bild 11.



**Bild 10**  
*Werkstattgebäude*

Blick in den Innenraum des Gebäudes, welches aus Beton und alten Trennwandplatten, sowie einem Flachdach in Stahlkonstruktion erstellt wurde. Rechterhand gelangt man über Stahltüren in zwei Anbauten. Ein Stromanschluss ist vorhanden, ein Wasseranschluss nicht, da die Wasserleitungen angeblich durch die Baumwurzeln zerstört wurden.



**Bild 11**  
*Übersichtsbild*

Blick vom Hof auf einen alten Schuppen, der mit der Rückseite direkt an die Kegelbahn angrenzt. Der Zustand ist baufällig. Im Bildhintergrund die nordwestliche Giebelseite des giebelständigen Anbaus (siehe auch Bild 04).



**Bild 12**  
*Übersichtsbild*

Blick in den Innenhof, der vom Hauptgebäude, dem traufständigen Anbau rechterhand, dem giebelständigen Anbau im Hintergrund und der Kegelbahn linkerhand umschlossen wird. Das herumliegende Gerümpel ist zu entsorgen.

**Bild 13*****Traufständiger Anbau***

Blick in den Innenraum des Gebäudes. Die Holzkonstruktion ist morsch und einsturzgefährdet. Das Gebäude ist abrisstauglich.

**Bild 14*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick in den Gastraum im Eckbereich des Gebäudes. Im Hintergrund der Eingang mit einer alten Stahltür mit Strukturglaseinsatz und Oberlicht. Der Boden wurde mit Keramikplattenbelag ausgestattet. Etwa 1958 wurde die ehemalige Gaststätte renoviert und Holzfenster mit Isolierverglasung eingebaut. Die Ausstattung ist inzwischen alt und erneuerungsbedürftig.

**Bild 15*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick vom Nebenraum auf die alte Theke und den Gastraum im Hintergrund. Linkerhand gelangt man vom Gastraum in den Flur und zu den Herren-WCs. Über den Durchgang im Bildvordergrund gelangt man in das angrenzende Gesellschaftszimmer, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 16*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick in das sogenannte Gesellschaftszimmer, welches auf der gegenüber liegenden Seite über einen breiten Durchgang mit einem weiteren Raum verbunden ist. Auch hier wurde Keramikplattenbelag verlegt. Die Wände sind mit Putz, Tapete und Anstrich ausgestattet, die Decke mit Putz und Anstrich sowie umlaufenden Stuckleisten. Die Holzfenster haben Bleiverglasung mit Buntglas.

**Bild 17*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick in das Herren-WC, welches direkt über den Gastraum erschlossen wird. Boden mit alten Ornament-Zementfliesen, Wände raumhoch gefliest. Im Vorraum sind 3 Urinale und ein Waschbecken vorhanden, in einer Ecke befindet sich eine Toilettenkabine. Die Belichtung erfolgt über Glasbausteinfenster zur Südostfassade. Alte und erneuerungsbedürftige Ausstattung.

**Bild 18*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick in das Herren WC, welches über den Flur begangen wird. Vorraum mit Waschbecken und 2 Urinalen, im Hintergrund eine Holztür zur Toilette. Auch hier der alte Fliesenbelag am Boden. Die Wände sind raumhoch gefliest. Alte und erneuerungsbedürftige Ausstattung.

**Bild 19*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick vom Kegelbahngebäude in den Flur des Gaststättenbereichs. Im Bildvordergrund die doppelflügelige Holzkassetentür, ehemals Außentür, jetzt Verbindungstür zur angebauten Kegelbahn. Rechterhand liegt das Gesellschaftszimmer, ganz hinten gelangt man zum Herren WC und zum Gastraum. Boden mit Ornament-Zementfliesen, Decke mit Stuckelementen, beides aus dem Baujahr.

**Bild 20*****Kegelbahngebäude***

Blick in die entgegen gesetzte Richtung auf den Eingangsbereich des Kegelbahngebäudes, ausgestattet mit Kunststeinplattenbelag. Über mehrere Stufen im Bildvordergrund gelangt man vom Flur der Gaststätte hierher. Rechterhand befinden sich das Damen-WC und der Ausgang zum Innenhof, vor Kopf die Kegelbahn, links die Eingangstür. An der Decke ein alter Wasserschaden.

**Bild 21*****Kegelbahngebäude***

Blick in den Vorraum und auf die Kegelbahn im Hintergrund. Boden mit PVC-Plattenbelag, Zwischendecke und Sockelbereich der Wände mit beschichteten Holzfasernplatten. Linkerhand alte Holzfenster mit Einfachverglasung und Holzrollläden, vermutlich aus dem Baujahr. Rechts der Kegelbahn ein altes WC, links eine Abstellkammer.



**Bild 22*****Kegelbahngebäude***

Blick in das rückseitig angebaute Damen-WC, welches 3 Stufen tiefer liegt. Vorraum mit Waschbecken, rechterhand 2 Toilettenkabinen. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest. Die Belichtung erfolgt über ein Glasbausteinfenster zum Innenhof.

**Bild 23*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

Blick in die Küche, welche sich im 1-geschossigen Gebäudebereich, neben dem Hauseingang, befindet. Boden mit altem Kunststeinplattenbelag, Wände und Decke mit Putz und Anstrich, Fliesenpiegel ca. 1,50 m hoch. Von hier aus gelangt man in eine kleine Spülküche mit ähnlicher Ausstattung. Des Weiteren besteht ein Zugang zum Hauseingangsbereich.

**Bild 24*****Hauptgebäude, Erdgeschoss***

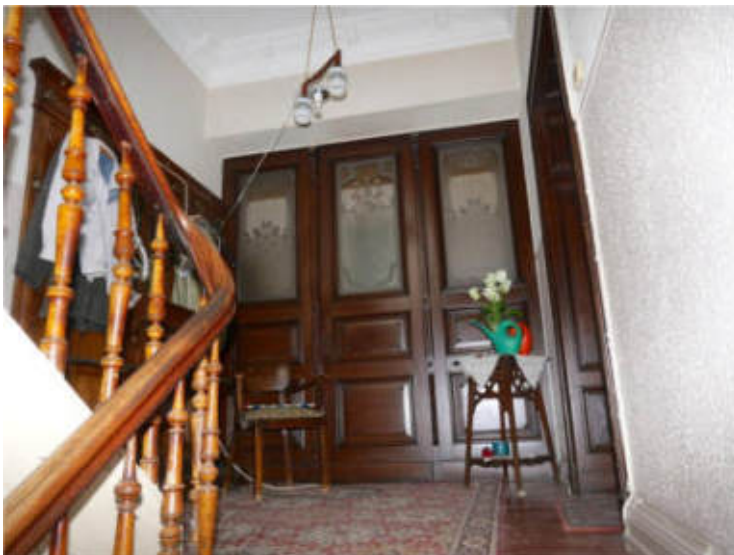
Blick vom Hauseingang in das Treppenhaus, welches über eine Holztür mit Strukturglaseinsatz erschlossen wird. Linkerhand gelangt man in das Kellergeschoss. Über 5 Holzstufen gelangt man auf das untere Treppenpodest und von da über eine 2-läufige Holzterasse zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss.

**Bild 25*****Kellergeschoss***

Blick in einen Kellerraum. Der Boden zeigt große Unebenheiten. Wände in Mauerwerk, grob verputzt und gestrichen. Der gesamte Kellerbereich zeigt sich modrig und durchfeuchtet.

**Bild 26*****Kellergeschoss***

Blick in einen Kühlraum mit Zapfanlagen für die Gastronomie.

**Bild 27*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick auf die 3-teilige Eingangstür aus Holz mit Kassetten und Glaseinsätzen zur großen Wohnung. Rechterhand gelangt man zu einer kleinen, separaten Wohneinheit.

Im Bildvordergrund das Holzgeländer der Treppe mit gedrehten Senkrechtstäben und Holzbohle als Handlauf.

**Bild 28*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in den Flur der unbewohnten 3-Zimmer-Wohnung. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete, Decke mit Holzpaneelverkleidung. Im Hintergrund ein Glasbausteinfenster zur Südostseite. Links hinten befindet sich eine dreiecksförmiger Abstellkammer, gegenüber das große Eckzimmer, siehe auch Bild 33.

**Bild 29*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in das WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit PVC-Belag, Wände mit Tapete und Fliesenspiegel im Waschbeckenbereich. Die Ausstattung ist alt und sanierungsbedürftig.

**Bild 30*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in das daneben gelegene Bad, ausgestattet mit Waschbecken im Vorraum. In einem abgegrenzten Bereich befinden sich Badewanne und Dusche, siehe nachfolgendes Bild. Auch hier ist nur ein Teilbereich gefliest.

**Bild 31*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in den abgegrenzten Bereich. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. Der Zustand ist alt und sanierungsbedürftig.

**Bild 32*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in die Küche mit Fenster zur Straße. Boden mit PVC-Belag, Wände mit Tapete, Decke mit Stuckleisten.

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

**Bild 33*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in das Eckzimmer der Wohnung. Boden mit Teppichbelag, vermutlich auf Holzbretterboden, Wände mit Tapete. Die Holzfenster mit Isolierverglasung stammen etwa aus dem Jahr 1958, als die Gaststätte renoviert und auch die Türen erneuert wurden. Die Fenster sind inzwischen alt und erneuerungsbedürftig.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

**Bild 34**

*Hauptgebäude, Obergeschoss*  
Blick in das Wohnzimmer, für das zwei Zimmer zusammengelegt wurden. Hier wurde ein Holzparkett in Fischgrätmuster verlegt.

**Bild 35**

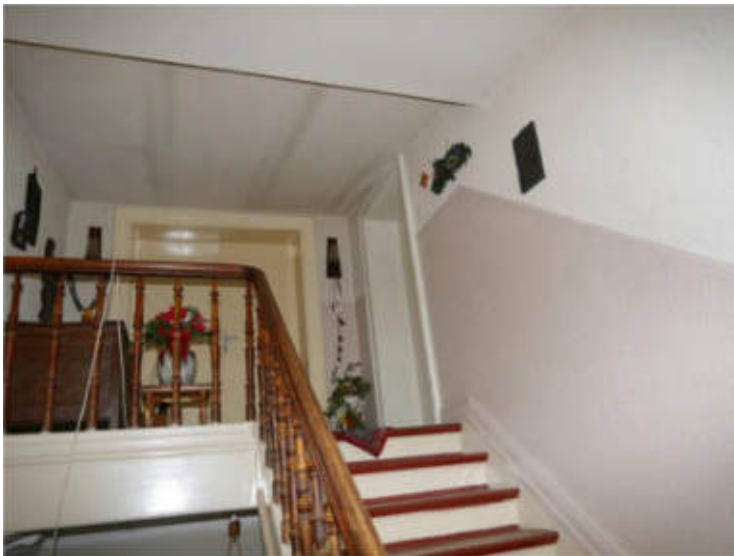
*Hauptgebäude, Obergeschoss*  
Blick in die Diele der kleinen Wohneinheit, die über eine separate Tür vom Treppenhaus begangen wird. Rechts befinden sich ein kleiner Innenraum (nicht im Bild) und das Bad. Linkerhand gelangt man über einen Durchgang in den Wohnbereich. Für den Durchgang wurde ein Teil des Flurs der großen Wohnung abgetrennt.

**Bild 36**

*Hauptgebäude, Obergeschoss*  
Blick in das Bad, welches eine Stufe höher liegt. Ausstattung mit Toilettenkörper und Duschtasse mit Duschwand. Das ehemals dazwischen gelegene Waschbecken wurde abgebaut. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. türhoch gefliest. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

**Bild 37*****Hauptgebäude, Obergeschoss***

Blick in den Wohnbereich, ehemaliger Balkon. Der Raum wurde mit einer Holzständerkonstruktion und Faserzementplattenverkleidung, sowie einem Flachdach mit bituminösen Bahnen erstellt. Wände und Decke wurden mit Holzbrettern verkleidet. Vor ca. 10 Jahren hat es Undichtigkeiten im Dach gegeben. Eine Genehmigung über diese Baumaßnahme war in der Bauakte nicht vorhanden.

**Bild 38*****Hauptgebäude, Dachgeschoss***

Blick auf das oberste Treppenpodest. Rechterhand gelangt man in einen ehemaligen Trockenraum, vor Kopf über eine doppelflügelige Holztür in die Dachgeschosswohnung.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

**Bild 39*****Hauptgebäude, Dachgeschoss***

Blick in den ehemaligen Trockenraum, der eine Verbindungstür zur Wohnung hat. Ganz vorne rechts befindet sich zusätzlich ein kleiner Abstellraum, nicht im Bild. Hier im rückwärtigen Gebäudebereich ist die Dachneigung flacher und die Raumhöhe niedriger. Laut Aussagen der Eigentümer wurde hier in den letzten Jahren eingebrochen.

**Bild 40**

**Hauptgebäude, Dachgeschoss**  
Blick in den Flur der unbewohnten 4,5-Zimmer-Wohnung. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete, Decke mit Holzpaneelen, Holztüren in Holzzargen. Im Hintergrund ein Holzfenster mit Einfachverglasung zur Südostseite. Links befinden sich Bad und Küche, rechts die Zimmer.

**Bild 41**

**Hauptgebäude, Dachgeschoss**  
Blick in das Bad, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken im Vorraum und Badewanne im abgegrenzten Bereich rechterhand. Boden mit PVC-Belag, Wände ca. 1,40 m hoch gefliest. Der Bodenbelag ist durchnässt. Die Ausstattung insgesamt ist alt und sanierungsbedürftig.

**Bild 42**

**Hauptgebäude, Dachgeschoss**  
Blick in den angrenzenden Bereich mit Badewanne. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

**Bild 43**

***Hauptgebäude, Dachgeschoss***

Blick in eines der Zimmer mit Dachgaube zur Straße. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete und Anstrich, Decke mit Holzpaneelverkleidung.

**Bild 44**

***Hauptgebäude, Dachgeschoss***

Blick in die Küche mit Orientierung zur Rückseite. Boden mit PVC-Belag, Wände mit Fliesenspiegel ca. 1,40 m hoch, Decke mit Holzpaneelverkleidung. Hier ist die Decke sehr niedrig, die lichte Höhe beträgt zum Teil nur ca. 1,60 m. Die Fensterbrüstungshöhe ist unzureichend.

**Bild 45**

***Hauptgebäude, Dachgeschoss***

Blick in das Wohnzimmer im Eckbereich des Gebäudes. Rechterhand erkennt man die steile Dachneigung auf der Straßenseite. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung stammen vermutlich ebenfalls von 1958, wie im OG.



## 2.2 Ausführung und Ausstattung

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.) wurden 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.

### Hauptgebäude und Kegelbahn

#### **Räumliche Aufteilung (siehe Planunterlagen im Anhang):**

- Kellergeschoss:** Treppenabgang, Kellerflure, verschiedene Lager- und Kühlkeller, Heizungskeller, Ausgang zur Kelleraußentreppe zum Innenhof.
- Erdgeschoss:** Windfang im Eckbereich, Eingang, Gastraum mit Theke, Gesellschaftszimmer mit breitem Durchgang zu angrenzendem Raum. Flur mit Zugang zur Kegelbahn, Damentoilette im rückwärtigen Bereich, 2 Herren-WC's, Flur, Raum, Küche mit Spülraum und Zugang zum Eingangsbereich an der Seitenfassade (Südost).  
Eingang Südost, Damen-WC, Kellerabgang und Treppenhaus zum OG und DG.  
Kegelbahn mit separatem Eingang vom nördlichen Hofbereich. Eingangsbereich, Ausgang zum Hof, Zugang zum Flur Gaststätte, Vorraum und Kegelbahn, 1 Abstellkammer und 1 Pissoir.
- Obergeschoss:** Treppenhaus. 3-Zimmer-Wohnung mit langem Flur, WC, Bad, Abstellkammer, Küche, Eckzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer.

Kleine Wohneinheit mit separatem Eingang, breiter Diele, Bad, Abstellraum und Wohnbereich (ehemaliger Balkon).

**Dachgeschoss:**

Treppenhaus. 4,5-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer mit Vorzimmer als Durchgangsraum und Arbeitszimmer.

Dachzimmer mit separatem Eingang und Verbindung zur Wohnung. Abstellkammer mit Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden.

**Spitzboden:**

Nicht ausgebauter Bereich, zugänglich über eine Leiter im Abstellraum im DG.

**Rohbau:**

Umfassungswände:

Mauerwerk, ca. 52 cm stark im KG und ca. 42 cm stark im EG, OG und DG laut Planunterlagen. Außenfassaden des Hauptgebäudes mit Putz und Anstrich, Sockelbereich im Straßen- und Eckbereich mit Keramikplattenverkleidung. Hochgezogener Giebel im Eckbereich. Rückfassaden mit Putz und Anstrich sowie in Sichtmauerwerk. Kegelbahn in Sichtmauerwerk. Balkonüberbau mit Holzständerkonstruktion und Faserzementplattenverkleidung o. ä.

Innenwände:

Mauerwerk und Fachwerkwände. Vereinzelt leichte Ständerwände.

Geschossdecken:

Holzbalkendecken, überwiegend mit Holzbretterbelag, verschiedene Oberböden.

**Dach:**

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion.

Dachform:

Hauptgebäude mit Satteldach mit verschiedenen Neigungen sowie Dachgauben zur Straßenseite. Flachdach im südöstlichen Bereich. Kegelbahn mit leicht geneigtem Pultdach. Balkonüberbau mit leicht geneigtem Pultdach.

- Dachdeckung: Tondachpfannen. Flachdach und Pultdächer mit bituminösen Bahnen.
- Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.
- Ausbau:**
- Treppen: 5 Differenzstufen in Holzkonstruktion vom Eingangsbereich zum ersten Zwischenpodest.  
 Zweiläufige Holzterrasse mit Holzstufen und Holzgeländer mit gedrehten Senkrechtstäben und Holzbohle als Handlauf.  
 Massive, einläufige Treppe vom Eingang Südost zum KG, mit Handlauf an der Wand.
- Fußböden: *KG*: Beton- und Estrichboden. Teilw. Bodenabläufe.  
*Treppenhaus*: Podeste mit Zementfliesen Holzbretterbelag und Teppichbelag.  
*EG*: Keramikplattenbelag, teilw. Sechseckfliesen. Gaststättenflur, Eingangsbereich Südost und WCs mit Ornament-Zementfliesen aus dem Baujahr. Kegelbahn im Eingangsbereich mit Kunststeinplattenbelag, Kegelbahnvorraum mit PVC-Plattenbelag. Rückwärtiges Damen-WC mit Fliesenbelag. Durchgang zur Küche mit PVC-Belag. Küche mit Kunststeinplattenbelag.  
*OG*: Teppichbelag. Küche mit PVC-Belag. Bäder mit Fliesenbelag. Wohnzimmer mit Holzparkett in Fischgrätmuster. Kl. Wohneinheit mit Stäbchenparket in der Diele und im Durchgang, Bad mit Keramikplattenbelag und Bodenablauf.  
*DG*: Teppichbelag, Teppichfliesen. Küche und Vorraum Bad mit PVC-Belag. Bad mit Fliesenbelag.
- Wände: *KG*: Mauerwerk mit Putz und Anstrich. Teilw. nur grob verputzt.  
*Treppenhaus*: Sockelbereich mit wasserabweisendem Anstrich und Abschlussleiste, darüber Putz und Tapete oder Putz und Anstrich.

*EG:* Massive Wände mit Putz und Anstrich oder Putz, Tapete und Anstrich. Gaststättenbereich im Sockelbereich mit Holzverkleidung. Kegelbahn mit beschichteten Holzfaserplatten, im Vorraum nur im Sockelbereich. Rückwärtiges Damen-WC raumhoch gefliest. Damen-WC neben dem Eingang Südost ca. 1,40 m hoch gefliest. Herren-WCs raumhoch gefliest. Küche mit Fliesenspiegel ca. 1,50 m hoch.

*OG:* Putz und Tapete. Bad ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber Putz und Anstrich. WC mit kleinem Fliesenspiegel im Waschbeckenbereich, ansonsten Putz und Tapete. Wohnzimmer der kl. Einheit mit Holzprofilbretterverkleidung, Bad türhoch gefliest.

*DG:* Putz und Tapete, teilw. Putz und Anstrich oder Tapete und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel ca. 1,40 m hoch. Bad ca. 1,40 m hoch gefliest.

Decken:

*KG:* Stahlträgerdecken mit Ausmauerungen bzw. Betonfeldern.

*EG:* Putz und Anstrich, teilw. mit Stuckleisten. Kegelbahnvorraum mit Zwischendecke aus beschichteten Holzfaserplatten. Decken im Sanitärbereich der Gaststätte mit Holzpaneelverkleidung.

*OG:* Putz und Anstrich, teilw. Stuckleisten. Wohnzimmer der kl. Einheit mit Holzprofilbretterverkleidung, Bad mit Paneeldecke.

*DG:* Überwiegend Paneeldecke.

Fenster:

*KG:* Stahlkellerfenster, teilw. Holzfenster mit Einfachverglasung.

*Treppenhaus:* Holzfenster mit Strukturglas, Bleiverglasung, im ersten Zwischenpodest festverglast.

*EG:* Holzfenster mit Einfachverglasung und Holzrollläden aus dem Baujahr. Fenster im Kegelbahngebäude mit Rundbogenabschluss. Fenster im Gaststättenbereich tlw. mit Buntglas, Bleiverglasung, und Oberlichtern. Teilw. alte Holzfenster mit Isolierverglasung. Innenfensterbänke aus Holz, Außenfensterbänke aus Beton. Ein Holzfenster mit Außenvergitterung in der

Spülküche. Rückwärtiges Damen-WC mit Glasbausteinfenstern.

*OG:* Alte Holzfenster mit Isolierverglasung und Holzrollläden, davon ein elektrisch bedienbarer. Innenfensterbänke aus Kunststein. Glasbausteinfenster im Flur und in der Abstellkammer. Kastenfenster aus Holz mit zweifacher Einfachverglasung im Bad.

*DG:* Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Teilw. Holzfenster mit Einfachverglasung.

Türen:

*Hauptgebäude:* Eingangstür zum Windfang im Eckbereich aus Holz. Stahltür mit Strukturglas in den Gastraum. Doppelflügelige Holztür mit Kassetten aus dem Baujahr als Verbindungstür zwischen Hauptgebäude und Kegelbahn (ehemalige Außentür). Innentüren aus Holz in Holzzargen. Aluminiumtür mit Strukturglas zum rückwärtigen Damen-WC. Stahltür zwischen Küche und Eingangsbereich. Holztür mit Strukturglas vom Eingangsbereich Südost zum Treppenhaus.

*KG:* Einfache Holzbrettertüren. Stahltüre zur Kelleraußentreppe.

*OG:* Eingangstürelement mit Tür und feststehenden Seitenelementen in Holz mit Kassetten und Verglasung aus dem Baujahr. Holzkassettenür in Holzzarge aus dem Baujahr zur separaten Wohneinheit. Innentüren aus Holz in Holzzargen, Teilw. mit Glasfeldern.

*DG:* Wohnungseingang mit doppelflügeliger Holztür in Holzzarge. Holztür in Holzzarge zum Speicherraum. Innentüren aus Holz in Holzzargen.

*Kegelbahn:* Eingang mit Stahltür und Oberlicht aus Glasbausteinen.

Sanitäre Einrichtungen:

*EG:* Herren-WC (vom Gastraum her begehbar) mit 3 Urinalen, Waschbecken und Toilettenkabine.

Herren-WC (vom Flur begehbar) mit 2 Urinalen, Waschbecken und einer Toilettenkabine.

WC neben der Kegelbahn mit Urinal und Waschbecken.

Rückwärtiges angebautes Damen-WC mit 2 Toilettenkabinen und Waschbecken im Vorraum.

*OG:* WC mit Toilettenkörper und Waschbecken.

Bad mit Vorraum mit Waschbecken, erhöhter Bereich mit Badewanne und Duschtasse.

Bad in kl. Wohneinheit mit Duschtasse mit Duschwand und Toilettenkörper. Das Waschbecken wurde abgebaut.

*DG:* Bad mit Waschbecken, Toilettenkörper und Badewanne im abgetrennten Bereich.

Elektroinstallation: Alte Ausführung. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

Heizung: Gastherme, ca. 10 Jahre alt. Überwiegend alte Heizkörper (teilw. aus Röhren und Lamellen). In der Kegelbahn keine Heizung mehr, da die Heizleitungen geplatzt sind.

**Besondere Einrichtungen:**

- Alte Thekenanlage mit Zapfvorrichtung – ohne Wertansatz, wie auch Stühle und Tische der ehemaligen Gaststätte.
- Rollladen vor der Kegelbahn als Trennmöglichkeit – ohne Wertansatz.
- Kücheneinrichtungen – ohne Wertansatz.

**Besondere Bauteile:**

- 4 Dachgauben, Ausführung als Stehgauben mit Flachdächern und Schiefer- oder Faserzementplattenverkleidung.
- Windfang mit Giebel und Satteldach im Eingangsbereich an der Ecke.

Vermietungszustand: Leer stehend, nicht vermietet.

### **Baulicher Zustand:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtig angebauter Kegelbahn und Anbauten im südöstlichen Bereich. Des Weiteren befinden sich 6 Garagen, ehemalige Kassenhäuschen, ein Werkstattgebäude mit Anbauten und ein alter Schuppen im Hofbereich. Sämtliche Gebäude wurden überwiegend im Zeitraum zwischen Jahren 1879 und 1926 errichtet und zeigen sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand, zum Teil einsturzgefährdet und abrisssreif.

Laut Aussagen der Eigentümer waren die ursprünglichen Außenfassaden des Wohn- und Geschäftshauses mit Sandstein verkleidet. 1969 brachen Teile ab und 1970 wurde der Sandstein abgetragen und die Fassaden so hergestellt, wie sie sich heute darstellen. In der Bauakte der Stadt Essen gibt es hierzu auch Zeichnungen und Fotos.

Der Gaststättenbereich steht seit etwa 20-25 Jahren leer und zeigt sich in einem alten und verwahrlosten Zustand. Ein Teil der Ausstattung stammt aus den Baujahren. Gemäß Aussagen der Eigentümer (vorhandenes Gutachten von 1974) wurde die Gaststätte im Jahr 1958 renoviert. Unter anderem wurden neue Fenster eingebaut, Inneneinrichtungen teilweise erneuert, Türen erneuert. Im Ober- und Dachgeschoss wurden ebenfalls die Türen erneuert. Der aktuelle Zustand zeigt sich renovierungsbedürftig.

Die Wohnungen sind ebenfalls schon längere Zeit unbewohnt und zeigen sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Laut Aussagen der Eigentümer wurde das Pultdach des Kegelbahngebäudes vor etwa 10 Jahren neu eingedichtet, bzw. die bituminösen Bahnen erneuert.

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

- Die Außenfassaden des Wohn- und Geschäftshauses zeigen sich verschmutzt und verfleckt. Unterhalb der Fenster sind Wasserlaufspuren vorhanden, welche auf das Fehlen einer Tropfkante der Fensterbänke hinweisen. Am Giebel des Windfangs im Eckbereich sind Ausbruchstellen vorhanden. Die Fassaden sind zu überholen und neu zu streichen.
- Die vorhandenen Fenster im Gebäude sind alt und erneuerungsbedürftig.
- Die Holzrollläden sind alt und zeigen Abnutzungserscheinungen und Abplatzungen.
- In den Räumen der ehemaligen Gaststätte befinden sich Tische, Stühle und andere Einrichtungsgegenstände, die zu entsorgen sind.
- In den Wohnungen befinden sich Möbel und andere Einrichtungsgegenstände, die zu entsorgen sind.
- Insgesamt sind sämtliche vorhandene Räume, Anbauten, Schuppen etc. größtenteils mit Gerümpel und alten Sachen vollgestellt. Die alten Öltanks der ehemaligen Ölheizung sind noch vorhanden. Im Keller lagert noch Koks, abgesehen von allerlei Gerümpel. Für das gesamte Objekt ist mit erheblichen Entsorgungskosten zu rechnen.
- Die Ausstattung der ehemaligen Gaststätte mit Kegelbahn ist alt und nicht mehr zeitgemäß. Sämtliche Räume sind zu renovieren. Die sanitären Anlagen sind ebenfalls alt und sanierungsbedürftig.

- Im Kegelbahngebäude zeigen sich Altschäden durch Durchfeuchtungen.
- Die Heizung im Kegelbahngebäude ist nicht funktionstüchtig, da die Heizungsrohre geplatzt sind.
- Die Ausstattung der Wohnungen ist alt und nicht mehr zeitgemäß, die Bodenbeläge sind abgenutzt, die Wände neu zu tapezieren oder zu streichen. Die Bäder sind alt und nicht mehr zeitgemäß und komplett zu sanieren.
- In der Dachgeschosswohnung ist im rückwärtigen Bereich zum Teil keine Stehhöhe vorhanden (lichte Höhe teilw. Ca. 1,60 m).
- Das Küchenfenster hat eine unzureichende Brüstungshöhe und muss mit einer Absturzsicherung ausgestattet werden.
- In Bad und Küche der Dachgeschosswohnung wurden Durchfeuchtungen im Bodenbelag festgestellt. Die Ursache ist nicht bekannt.
- Im Wohnbereich der kleinen Einheit im OG, ehemaliger Balkon, gab es laut Aussagen der Eigentümer Undichtigkeiten vor ca. 10 Jahren.
- Der Kellerbereich ist modrig und feucht, der Boden zeigt starke Unebenheiten. Die Außentür vom Keller zum Innenhof lässt sich nicht mehr öffnen.
- Die Elektrik ist sehr alt und muss überprüft werden. Es ist davon auszugehen, dass die gesamte Elektrik erneuert werden muss.
- Gemäß Gebäudeenergiegesetz ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten von Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Die Liste der umfangreichen vorgefundenen Mängel und Schäden ist nicht abschließend. Festzustellen ist, dass das Gebäude für eine zeitgemäße Ausstattung einer Vollsanierung bedarf (außer ggf. Heizkessel).

Die Sanierungskosten werden gem. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: "Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung" mit 1.150 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche geschätzt. Angepasst an den Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag sind die Kosten von 1.150 € / m<sup>2</sup> \* 143,9/117,32 = 1.411, rd. 1.410,00 € / m<sup>2</sup>:  
 1.410 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche \* rd. 483 m<sup>2</sup> = 681.030 €. Für die Sanierung der Werkstatt und Vorraum Kegelbahn müssen weitere ca. 8.000 € eingerechnet werden, = 689.030 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 25 %, = 689.030 € \* 1,25 = 851.287,50 €. Gerundet kann mit **850.000,00 €** für die Sanierung gerechnet.



Aufgrund der Tatsache, dass die Gebäude jedoch im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplanes (vermutlich in naher Zukunft) abgerissen werden müssen, ist eine Vollsanierung nicht sinnvoll.

Davon abgesehen, könnten selbst nach einer Vollsanierung keine Mieten in einer Höhe erreicht werden, als dass ein Verkehrswert (nach Abzug der Sanierungskosten) oberhalb des Bodenwertes erzielt werden könnte.

Im Gegensatz zu den anderen Gebäuden, wie traufständiges und giebelständiges Gebäude, ist jedoch eine Wiederherstellung der Vermietbarkeit mit wesentlich geringerem Kostenaufwand möglich (mit Mieten im unteren Bereich). Nach einem Innenanstrich der Wände und Decken sowie Erneuerung der Bodenbeläge mit niedrig preisigen Materialien und nur tlw. Austausch von Sanitärobjekten wird ein Zustand erreicht, der zwar noch immer instandsetzungsbedürftig ist (vor allem alle Leitungen, Dämmungen, Fenster, Türen, Bäder, Raumaufteilungen etc.), jedoch zu niedrigen Erträgen vermietbar. Da ein potenzieller Käufer nicht weiß, wann der neue Bebauungsplan umgesetzt wird und wie viel Zeit ihm dementsprechend zum Abbruch bleibt, stellt diese Variante die sinnvollste bzw. wirtschaftlichste Möglichkeit dar.

Bei einer oberflächlichen Renovierung ist mit Kosten in Höhe von ca. 200 €/m<sup>2</sup> zu rechnen. Angepasst an den Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag sind das Kosten von  $200 \text{ € / m}^2 * 143,9/117,32 = 245,31$ , rd. 245,00 € / m<sup>2</sup>:

$245 \text{ € / m}^2 \text{ Wohnfläche} * \text{rd. } 483 \text{ m}^2 = 118.335 \text{ €}$ . Für die Sanierung der Werkstatt und Vorraum Kegelbahn müssen weitere ca. 6.000 € eingerechnet werden, = 124.335 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer (reduzierter) Kostenfaktor von ca. 15 %, =  $124.335 \text{ €} * 1,25 = 142.985,25 \text{ €}$ . Gerundet kann mit 143.000,00 € für die Sanierung gerechnet werden.

Zur Ermittlung der Wertminderung dieses Umstandes dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den 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 (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag, steuerliche Vorteile etc.).

Im vorliegenden Fall wird der Faktor, aufgrund der eher einfachen Lage und damit potenzielle Käuferschicht, die eher im niedrigen Preissektor zu finden ist, mit 0,7 der ermittelten Kosten geschätzt:  $143.000 \text{ €} * 0,70 = 100.100,00 \text{ €}$ .

Daraus ergibt sich insgesamt eine Wertminderung aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes in Höhe von **rd. 100.000 €** („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert).

Für die Variante der Totalsanierung ergäbe sich eine Wertminderung in Höhe von: 850.000 € Kosten \* 0,7 Marktanpassungsfaktor = 595.000, rd. 600.000 €. Bei dieser Fallgestaltung der fiktiven Vollsanierung wären alle Ansätze, wie z.B. Restnutzungsdauer und die erzielbaren Mieten auf den sanierten Zustand abzustimmen.

Da aufgrund des vorhandenen Zustandes die Kosten für eine Sanierung so hoch liegen, würde jedoch kein potentieller Käufer eine Sanierung vornehmen (unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit). Davon abgesehen, besteht auch kein Bestandschutz, wenn die Gebäude mehrere Jahre leer standen und gemäß Bebauungsplan keine Wohnnutzung zulässig ist, was hier der Fall ist.

#### Anmerkung:

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

### **Traufständiger Anbau**

1-geschossiges Gebäude im südöstlichen Grundstücksbereich, Fachwerkbau mit Ausmauerungen, Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Tondachpfannen. Die äußeren Fensteröffnungen wurden zugemauert. Außenfassaden mit Putz und Anstrich, zum Innenhof Fachwerk und Sichtmauerwerk. Ehemaliger Pferdestall mit Ziegelflachsicht am Boden und Zwischendecke aus Heraklithplatten. Wände verputzt. Andere Bereiche mit unverputztem Mauerwerk und ohne Zwischendecke. Ein Raum mit Betonboden und alten Holzfenstern mit Einfachverglasung. Es wird von einem genehmigten Zustand ausgegangen (siehe nachfolgende Ausführungen).

Das Gebäude zeigt erhebliche Rissbildungen und Schäden, einsturzgefährdeter Zustand.

### **Giebelständiger Anbau**

2-geschossiges Gebäude in Massivbauweise aus Mauerwerk und Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Tondachpfannen. Fensteröffnungen wurden größtenteils zugemauert. Soweit aus den Unterlagen der Bauakte nachvollziehbar wurde an dieser Stelle ca. 1880 eine Schreinerwerkstatt mit Holzlager und Wagenremise genehmigt. Laut Planunterlagen mit angrenzendem Pferdestall und Strohlager. Auf einer anderen Zeichnung (von den Eigentümern übergeben) ist ein 2-geschossiges Wohnhaus mit 2 Wohnungen an der Stelle des „giebelständigen Anbaus“ eingezeichnet sowie ein westlich angrenzendes Gebäude mit Ställen und einer kleinen Wohnung an der Stelle des „traufständigen Anbaus“, was den heute vorhandenen Gebäuden entspricht. Es wird deshalb von einem genehmigten Zustand ausgegangen.

Das giebelständige Gebäude steht laut Aussagen des Miteigentümers seit über 50 Jahren leer. Es zeigt Einbrüche im Mauerwerk und weitere Schäden, einsturzgefährdeter Zustand.

### **Ehemalige Kassenhäuschen**

Im Hofbereich befinden sich noch die alten Baracken der ehemaligen Kassenhäuschen (für Spiele in der Nachkriegszeit im angrenzenden Stadion), welche vor mehr als 70 Jahren entlang der Grundstücksmauer zur Gelsenkirchener Straße angebaut wurden. In der Bauakte der Stadt Essen wurden hierzu keine Genehmigungen oder ähnliches gefunden. Die ehemaligen Öffnungen in der Grenzmauer sind nur zum Teil andeutungsweise erkennbar. Erstellt in Mauerwerk mit Stahlträgerdecken mit ausbetonierten Feldern, eingedeckt mit bituminösen Bahnen. Innen mit Kunststeinplattenbelag und verputzten Wänden, einfache Holzbrettertüren.

### **Garagen**

Im Hofbereich wurden 6 Garagen als Reihengebäude erstellt. Das Baujahr ist nicht bekannt. Aus der Bauakte geht hervor, dass in diesem Bereich um 1888 ein Schuppen mit Wagenremise erstellt wurde. Vermutlich wurden die Garagen später anstelle der alten Gebäude errichtet. Die Garagen wurden in Mauerwerk mit Flachdach, Holz- und Stahlschwingtoren, eine mit doppelflügeligem Holztor erbaut. Innen wurden sie mit Betonboden ausgestattet, teilweise befinden sich Holztrennwände zwischen den einzelnen Garagen. Ein Stromanschluss ist nicht vorhanden.

Die Tore zeigen Abnutzungserscheinungen, der Betonboden Rissbildungen. Zwei der Garagen sind laut Aussagen der Eigentümer nicht vermietbar. Von den 4 vermietbaren sind derzeit 3 vermietet und eine steht leer.

### **Großes Werkstattgebäude und Anbauten**

Im hinteren Hofbereich befindet sich eine größere Garage. Das Baujahr ist nicht bekannt, auch wurde keine Baugenehmigung in der Bauakte der Stadt Essen gefunden. In der Vergangenheit diente das Gebäude als Transporter-Garage oder Bootslager, heute wird es als Werkstatt genutzt. Zum Hofbereich hin befinden sich ein hohes Stahlschwingtor mit darüber liegender Markise, eine Stahltür und ein Holztor mit Schlupftür. Das Gebäude wurde aus verschiedenen Materialien erstellt: Beton, Metall, Paneele, Stahlrundpfeiler. Dach in Stahlkonstruktion mit I-Trägern und Holzbalken sowie Holzlattung, darüber bituminöse Bahnen. Innen wurde das Gebäude mit einem Betonboden ausgestattet. Ein Stromanschluss ist vorhanden. Ehemals vorhandene Wasserleitungen und Abflüsse wurden durch die Wurzeln der Bäume im Hofbereich zerstört. Über zwei Stahltüren gelangt man in die Anbauten. Der hintere Anbau wurde in Mauerwerk mit einem Dach in Holzkonstruktion erstellt, besitzt einen Betonboden und wird über Glasbausteine belichtet. An der Rückwand ist außerdem eine Stahltür vorhanden. Zum daneben gelegenen Anbau besteht eine Holztrennwand. Der vordere Anbau wurde in Holzkonstruktion mit Platten erstellt, innen mit Holzprofilbrettern/ -paneelen an Wänden und Decke verkleidet. Im Betonboden ist ein Bodenablauf vorhanden. An der äußeren Ecke befindet sich ein alter Holzschuppen, ohne Genehmigung.

## **Schuppen**

An der nördlichen Mauer der Kegelbahn befindet sich ein alter, angrenzender Holzschuppen. Eine Genehmigung hierfür wurde in der Bauakte nicht gefunden. Innen wurden Wände und Decke mit OSB-Platten verkleidet, der Boden mit Betonsteinplatten befestigt. Als Rückwand dient die Außenmauer der Kegelbahn. Der Schuppen ist undicht und durchfeuchtet, die Holzkonstruktion ist marode und baufällig.

Anmerkung: Für die meisten Nebengebäude auf dem Grundstück wurden in der Bauakte keine Baugenehmigungen gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass unter den handschriftlichen Dokumenten, welche größtenteils nicht entziffert werden konnten, auch Genehmigungen ohne Planunterlagen vorhanden sind.

Da die Nebengebäude jedoch überwiegend baufällig und abrisssreif sind, müssen Abrisskosten berücksichtigt werden, zumal diese bei langem Leerstand ihren Bestandschutz verlieren.

## **Außenanlagen:**

Das zu bewertende Grundstück wurde im südlichen Bereich mit einem Wohn- und Geschäftshaus (ehemalige Gaststätte), Anbauten und einer rückwärtigen Kegelbahn bebaut. Im Hofbereich, welcher den mittleren und nördlichen Grundstücksbereich einnimmt, befinden sich ehemalige Kassenhäuschen und 6 Garagen entlang der Grundstücksmauer zur Gelsenkirchener Straße, sowie ein Werkstattgebäude mit Anbauten und ein Schuppen direkt an der Kegelbahn.

Das Wohn- und Geschäftshaus grenzt mit der Fassade direkt an die Gelsenkirchener Straße. Die südöstliche Fassade und die sich daran anschließenden Anbauten sind leicht zurückversetzt. Der davor befindliche unbebaute Grundstückstreifen grenzt ohne Abgrenzung an die Zufahrtsfläche zum ehemaligen Stadion Lindenbruch. Für die Nutzung dieser Fläche war im Grundbuch ein Wegerecht zugunsten der Stadt Essen eingetragen, welches jedoch nicht mehr rechtskräftig ist.

An die südöstliche Bebauung schließt sich eine Grenzmauer mit Stahlstützen, I-Trägern und dazwischen Mauerwerk ohne Abdeckung an. Die Mauer ist teilweise eingerissen, die Steine sind ausgewaschen. Dahinter befindet sich ein verwilderter Garten im südöstlichen Grundstückseck, der am Ortstermin nicht zugänglich war. Rückwärtig, bzw. nordöstlich befindet sich eine Grenzmauer aus Beton, welche jedoch teilweise auf dem Nachbargrundstück steht.

Links der Gebädefassade zur Gelsenkirchener Straße befindet sich ein doppelflügeliges Stahltor, über welches der Hofbereich erschlossen wird. Im weiteren Verlauf wurde hier das Grundstück mit einer verputzten Mauer zur Gelsenkirchener Straße hin abgegrenzt. Die Mauer wurde in der Flucht der Fassade errichtet und befindet sich somit leicht zurückversetzt zur Grundstücksgrenze, welche sich somit innerhalb der

Gehwegfläche befindet. Der Mauerbereich, an den sich vom Hof her die Kassenhäuschen und Garagen anschließen, wurde in Mauerwerk mit Zwischenpfeilern errichtet und verputzt. Im Bereich der Kassenhäuschen sind andeutungsweise deren ehemalige Öffnungen innerhalb der Mauer sichtbar. Nach den Garagen schließt sich eine Betonmauer zwischen Stahlstützen an.

Die nördliche Einfriedung zu einem angrenzenden Nachbargrundstück besteht aus einem Maschendrahtzaun, der teilweise marode ist. Der Hofbereich selber ist zum Teil asphaltiert, zum Teil mit Verbundsteinpflaster befestigt und zeigt Verwerfungen und Rissbildungen. Hier befinden sich auch mehrere große Bäume, Büsche und verwilderter Bewuchs.

Zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus, den Anbauten und der Kegelbahn liegt ein schmaler Innenhof, der über den rückwärtigen Anbau mit Damen-WC und über eine Kelleraußentreppe erschlossen wird. Von diesem Innenhof aus ist auch der traufständige Anbau an der südöstlichen Grundstücksseite zugänglich, in welchem früher ein Pferdestall und eine kleine Wohnung waren. Das giebelständige, ehemalige Wohngebäude schließt sich von Nordosten an und begrenzt den Innenhof, ebenso wie die Kegelbahn an der nordwestlichen Seite.

## 2.3 Massen und Flächen

### **Bruttogrundflächen :**

Pläne waren unvollständig vorhanden (sh. Anlagen). Vor allem fehlten einige Maßketten. Die Bruttogrundflächen wurden zur Überprüfung tlw. mit Hilfe des Internetportals <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> ermittelt, siehe nachfolgende Pläne. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Das Wohn- und Geschäftshaus, Hauptgebäude, befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Dennoch wird davon ausgegangen, dass eine oberflächliche Sanierung bis zur Durchsetzung des neuen B-Plans noch rentierlich sein könnte.

Bei den weiteren Gebäuden auf dem Grundstück muss unterschieden werden zwischen stark baufälligen Gebäuden und nur instandsetzungsbedürftigen Gebäuden.

### **Giebelständiges Gebäude, traufständiges Gebäude, Kegelbahn, Anbauten an das Werkstattgebäude, Schuppen, Anbau an die Garagen:**

Für diese Bauten ist eine Sanierung bzw. Instandsetzung aufgrund des Zustandes und der Ausstattung bzw. schlechten Bausubstanz unwirtschaftlich. **Es sind Abrisskosten zu berücksichtigen.**

Siehe auch Auszug aus „Sprengnetter Immobilienbewertung“:

### 3.1 Nicht nutzbare bauliche Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV kann von einer alsbaldigen (= zeitnahen) Freilegung des Grundstücks, also dem Abbruch baulicher Anlagen, ausgegangen werden, wenn schon nach äußerem Anschein der baulichen Anlagen zu erwarten ist, dass sie mit wirtschaftlich vernünftigem Aufwand keiner nachhaltig wirtschaftlich rentierlichen Nutzung zugeführt werden können.

#### Garagegebäude, Werkstattgebäude, Vorgebäude zur Kegelbahn:

Die Gebäude befinden sich im Altzustand mit Mängeln und Schäden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass aufgrund der einfachen Ausstattung und Nutzung hier mit einer auch geringfügigen Instandsetzung noch Erträge erzielt werden können.

#### Wohn- und Geschäftshaus, Hauptgebäude:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quelle: tim.online

EG:  $18,10 * 10,20 + 3,60 * 13,5 * 0,5 + 6,37 * 12,35 * 0,5 + 9,87 * 6,70 * 0,5 + (7,0 + 5,7)/2 * 3,30 + 1,3 * 2,6 + 2,8 * 1,10 + \text{ca. } 1 \text{ m}^2 = 309,73 \text{ m}^2$ , **rd. 310 m<sup>2</sup>**

OG:  $13,50 * 12,63 - 2,63 * 5,10 + 9,87 * 6,60 * 0,5 + (7,40+6,00)/2 * 3 = 209,76$ , **rd. 210 m<sup>2</sup>**

Anmerkung: der Überbau der Dachterrasse ist nicht in die BGF miteinzubeziehen, da hier keine Genehmigung in der Akte zu finden war.

DG = OG **210 m<sup>2</sup>**

KG:  $14,40 * 7,15 + 5,48 * 8,58 + \text{ca. } 4,50 * \text{ca. } (10,00 + 7,00)/2 + \text{ca. } 3 \text{ m}^2 = 191,23$ , **rd. 190 m<sup>2</sup>**

**BGF insgesamt: 920 m<sup>2</sup>**

Noch rentierliche Gebäude:

**Höheres Werkstattgebäude**

Ca.  $8,50 * 7,70 = 65,45 \text{ m}^2$ , **rd. 65 m<sup>2</sup>**

Renovierung ggf. noch rentierlich.

**Vorderer höherer Teil der Kegelbahn**

Ca.  $48,4 \text{ m}^2$ , **rd. 48 m<sup>2</sup>**

**Garagengebäude**

Ca.  $105,1 \text{ m}^2$ , **rd. 105 m<sup>2</sup>**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Für die Anbauten an das Werkstattgebäude, den Schuppen, das giebelständige Gebäude, das traufständige Gebäude sowie für die Kegelbahn ist eine Renovierung unrentierlich, weshalb hier die Abrisskosten in Ansatz zu bringen sind:

**Ermittlung der Freilegungskosten (Abbruchkosten):**

Gem. Sprengnetter, Immobilienbewertung liegen durchschnittliche Abbruchkosten bei  $27 \text{ €/m}^3$  Bruttorauminhalt zum Stichtag 2010. Angepasst mit dem Baupreisindex zum Stichtag 23.08.2021 ergeben sich relative Abbruchkosten in Höhe von:

$27 \text{ €/m}^3 * 1,439 = 38,85 \text{ €/m}^2$ .

Angepasst mit einem durchschnittlichen Regionalfaktor für Essen ergeben sich relative Abbruchkosten in Höhe von:

$38,85 \text{ €/m}^3 * 0,93 = 36,13$  **rd. 36,00 €/m<sup>3</sup>**

**Giebelständiges Gebäude (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben):**

$8,80 * 11,30 = 99,44 \text{ m}^2$

$99,44 \text{ m}^2 * 2 \text{ Vollgeschosse} * 5,50 \text{ m} = 546,92 \text{ m}^3$

+ Dachgeschoss:  $99,44 \text{ m}^2 * 3,69 \text{ m} * 0,5 =$  183,47 m<sup>3</sup>

730,39 m<sup>3</sup>

$36 \text{ €/m}^3 * 730,39 \text{ m}^3 = 26.294,04 \text{ €}$ , **rd. 26.000 €.**

**Traufständiges Gebäude (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben):**

$16,33 * 6,35 = 103,70 \text{ m}^2$

$103,70 \text{ m}^2 * 1 \text{ Vollgeschosse} + \text{Drempel} * 3,55 \text{ m} = 368,14 \text{ m}^3$

+ Dachgeschoss:  $103,70 \text{ m}^2 * 3,20 * 0,5 =$  165,92 m<sup>3</sup>

534,06 m<sup>3</sup>

$36 \text{ €/m}^3 * 534,06 \text{ m}^3 = 19.225,98 \text{ €}$ , **rd. 19.000 €.**

XXXXXXXXXXXXX

**Anbauten** (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben)

$$\text{Ca. } 2,50 * 7,50 + 5,70 * 2,70 + \text{ca. } 5,00 * 5,70 = 62,64 \text{ m}^2$$

$$62,64 \text{ m}^2 * \text{ca. } 3,50 \text{ m} = 219,24,$$

$$\text{rd. } 220,00 \text{ m}^3$$

$$36 \text{ €/m}^3 * 220 \text{ m}^3 = 7.920,00 \text{ €},$$

$$\text{rd. } \mathbf{8.000,00 \text{ €}}.$$

**Kegelbahn** (Abriss, keine rentierliche Sanierung gegeben):

XXXXXXXXXXXXX

$$\text{Ca. } 59 \text{ m}^2 * \text{ca. } 3,50 \text{ m} = 206,50 \text{ m}^3$$

$$36 \text{ €/m}^3 * 206,50 \text{ m}^3 = 7.434,00 \text{ €},$$

$$\text{rd. } \mathbf{7.400 \text{ €}}.$$

Für den Schuppen und den Anbau an die Kegelbahn und an die Garage werden zusätzliche Abrisskosten in Höhe von **ca. 5.000 €** geschätzt.

**Insgesamt** ergeben sich **rd. 65.000 €** Abrisskosten

$$(26.000 + 19.000 + 8.000 + 7.400 + 5.000 = 65.400 \text{ €}).$$

Im Falle des Abrisses des Wohn- und Geschäftshauses (zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplans) belaufen sich die Kosten auf:

$$\text{KG: } 190 \text{ m}^2 * 2,20 \text{ m Höhe} = 418 \text{ m}^3$$

$$\text{EG: } 310 \text{ m}^2 * 3,75 \text{ m Höhe} = 1.163 \text{ m}^3$$

$$\text{OG/DG: } 210 \text{ m}^2 * 5,30 \text{ m Höhe i.M.} = \underline{1.113 \text{ m}^3}$$

$$2.694 \text{ m}^3$$

$$36 \text{ €/m}^3 * 2.694 = 96.984,00 \text{ €}, \text{ rd. } \mathbf{97.000 \text{ €}}.$$



Hinzu kommt bei der gesamten Freilegung noch Abriss des Garagen- und des Werkstattgebäudes, so dass insgesamt mit ca. **170.000 €** für die Grundstücksfreilegung gerechnet werden muss.

### **Wohn- und Nutzflächen:**

Die Wohnflächen wurden teilweise auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes ermittelt.

#### **Hauptgebäude**

##### **Erdgeschoss:**

Nach Aufmaß:

Gaststätte:	$(10,14 + 3,53)/2 * 6,43$ $+ (10,14 + 9,17)/2 * 2,50 =$	68,09 m <sup>2</sup>
Zwischenraum:	$1,83 * 1,72 =$	3,15 m <sup>2</sup>
Thekenraum:	$3,75 * 2,17 =$	8,14 m <sup>2</sup>
Raum:	$6,24 * 7,29 =$	45,49 m <sup>2</sup>
Raum:	$6,25 * 4,25 =$	26,56 m <sup>2</sup>

Nach Planunterlagen:

Windfang:		ca. 2,00 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,40 * \text{ca. } 15,00 \text{ i.M.} =$	21,00 m <sup>2</sup>
Herren-WC:	$\text{ca. } 3,2 * 3 * 0,5 + 1,2 * 4,5 \text{ i.M.} =$	10,20 m <sup>2</sup>
Damen-WC:	$\text{ca. } 1,60 * 1,80 =$	2,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$3,70 * 5,00 =$	18,50 m <sup>2</sup>
Küche:	$4,75 * 4,05 - \text{ca. } 1,4 * 1,4 =$	17,04 m <sup>2</sup>
Spülraum:	$2,20 * 2,00/2 + 2,8 * 0,6 \text{ i.M.} =$	<u>3,88 m<sup>2</sup></u>
		226,93 m <sup>2</sup>

**Wohnflächen EG gesamt: 227,00 m<sup>2</sup>**

**Obergeschoss (Aufmaß):**

Diele:	$4,90 * 2,60 =$	12,74 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,37 * 2,54 =$	6,02 m <sup>2</sup>
Kammer:	$2,39 * 2,31 =$	5,52 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,22 * 3,52 =$	4,29 m <sup>2</sup>
Flur:	$5,63 * 1,23 =$	6,92 m <sup>2</sup>
WC:	$1,31 * 2,28 =$	2,99 m <sup>2</sup>
Bad:	$1,82 * 2,80 - 1,65 * 1,12 =$	3,25 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,05 * 7,72 \text{ i.M.} =$	8,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$6,06 * 4,93 =$	29,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	$3,02 * 4,90 =$	14,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$3,79 * 4,88 =$	18,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$(6,27 + 3,62)/2 * 2,31 + (6,27 + 5,19)/2 * 2,57 =$	26,15 m <sup>2</sup>
		139,17 m <sup>2</sup>

**Wohnflächen OG gesamt: rd. 139 m<sup>2</sup>**

**Dachgeschoss (Aufmaß):**

Flur:	$1,27 * 16,70 \text{ i.M.} =$	21,21 m <sup>2</sup>
WC:	$1,33 * 2,30 - 1,42 * 1,32 * 0,5 =$	2,12 m <sup>2</sup>
Bad:	$1,09 * 2,56 =$	2,79 m <sup>2</sup>
Küche:	$3,72 * 2,56 - 1,36 * 1,27 - 1,98 * 2,36 * 0,5$ $- 1,36 * 1,33 * 0,5 =$	4,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$5,05 * 3,00 - 0,58 * 3,00 * 0,5 =$	14,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$5,05 * 2,96 - 0,58 * 1,47 * 0,5 =$	14,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	$5,03 * 3,00 - 0,58 * 1,54 * 0,5 =$	14,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,84 * 3,79 - 0,52 * 2,29 * 0,5 =$	17,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$(6,27 + 3,82)/2 * 2,21 + (6,27 + 5,25)/2 * 2,61$ $- 3,75 * 0,48 * 0,5 =$	<u>25,28 m<sup>2</sup></u> 117,15 m <sup>2</sup>

**Wohnflächen DG gesamt: rd. 117 m<sup>2</sup>**

Anmerkung: der nicht ausgebaute Trockenboden ist nicht zur Wohnfläche anzurechnen.

**Werkstatt, Innenmaße**

Aufmaß  $7,96 * 7,18 = 57,15 \text{ m}^2$ , **rd. 57 m<sup>2</sup>**

**Kegelbahn, höherer Bereich, Innenmaße**

Plan:  $7,80 * 5 - 2,20 * 2,20 * 0,5 = 36,58 \text{ m}^2$ , **rd. 37 m<sup>2</sup>**

### 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 Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§8 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 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. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. 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 ortsübliche Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Gemäß § 2 ImmoWertV sind *„Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1) zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.“*

Gemäß § 4 ImmoWertV *„ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag*

- 1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,*
- 2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,“*

Im vorliegenden Fall gibt es einen neuen noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe Ausführungen ab Seite 15). Somit sind die Voraussetzungen gem. §§ 2 und 4 ImmoWertV gegeben.

Um die wesentlich höherwertige Ausnutzung des Grundstücks (Wohnbaufläche im neuen Bebauungsplan im Vergleich zu Verkehrs- und Grünfläche im noch gültigen Bebauungsplan) durchsetzen zu können und damit einen wesentlich höheren Bodenwert zu generieren, muss das Grundstück von den jetzigen Bebauungen freigelegt werden.

Abgesehen von den 3 erwähnten Verfahren ist für den Fall eines zeitnahen Abrisses der Gebäude das sogenannte Liquidationsverfahren anzuwenden.

Das **Liquidationswertverfahren** wird in § 16 Abs. 3 ImmoWertV beschrieben.

*"Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im üblichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn:*

- 1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder*
- 2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt."*

Die Wartezeit bis zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplans wurde mit 5 Jahren geschätzt.

Bis dahin kann das bebaute Grundstück noch im rechtlichen Rahmen und nach einer Renovierung bzw. Herstellung einer Vermietbarkeit des Wohn- und Geschäftshauses genutzt werden und es können über diese Zeit hinweg Erträge erzielt werden.

In diesem Falle leitet sich der Verkehrswert durch das „besondere Liquidationswertverfahren“ ab, sh. Auszug aus „Sprengnetter Immobilienbewertung“:

### **5.2.2 Besonderes Liquidationswertverfahren (Verfahren bei aufgeschobener Liquidation)**

Wenn die baulichen und sonstigen Anlagen des Grundstücks nicht rentierlich genutzt werden können, aber das Grundstück aus rechtlichen oder sonstigen Gründen **nicht alsbald freigelegt** werden kann, ist die Ertragswertermittlung nach dem **besonderen Liquidationswertverfahren** durchzuführen.

Im nachfolgenden Schema ist der Verfahrensablauf des besonderen Liquidationswertverfahrens dargestellt.

Ein Sachwertverfahren entfällt unter diesen gegebenen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen.

### 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* (vgl. § 16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um baureifes Land, sondern um so genanntes **ungeordnetes Rohbauland (werdendes Bauland)**, da ein Bebauungsplan für eine wohnbauliche Nutzung aufgestellt wurde (jedoch noch nicht rechtskräftig).

Bodenwerte für werdendes Bauland können vorrangig nach 2 Methoden bewertet werden:

- Aus Bodenrichtwerten oder Vergleichskaufpreisen für werdendes Bauland (Bauerwartungsland oder Rohbauland)
- Deduktiv aus Bodenrichtwerten oder Vergleichskaufpreisen für vergleichbares baureifes Land.

Grundstücke mit der Entwicklungsstufe ungeordnetes Rohbauland / Bauerwartungsland werden nur recht selten gehandelt. Dies hat insbesondere folgende Gründe:

- Es handelt sich um Risiko-Investitionen. Der Erwerber muss bereit und in der Lage sein, die Zinslasten bis zu Zulässigkeit (der den Kaufpreis erst rentierenden) baulichen Nutzung zu tragen.
- Die Eigentümer sind oft nicht zum Verkauf zu Preisen bereit, die das Risiko angemessen berücksichtigen. Sie spekulieren selbst auf den Zugewinn, der durch den Anstieg der Entwicklungsstufen bis hin zum baulichen Land (eventuell) eintritt.

Aus diesen Gründen kann der Wert des unbebauten ungeordneten Rohbaulandes im vorliegenden Fall nicht über Vergleichskaufpreise von Grundstücken im selben Entwicklungszustand abgeleitet werden, sondern wird **deduktiv aus Bodenrichtwerten für vergleichbares baureifes Land** abgeleitet.

Die Bewertung erfolgt nach folgendem Modell:



Abb. 4-2: Deduktive Bodenwertermittlung für werdendes Bauland aus dem Bodenwert für baureifes Land (Modell)

### 3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

#### 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. §§ 9 und 10 ImmoWertV und Ziffer 4 Abs. 1 BoRiWerI-E 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 § 5 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 6 ImmoWertV erforderlich.

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



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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17799 in Essen, Gelsenkirchener Straße 308, beträgt zum Stichtag 01.01.2021: **210,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche, mehrgeschossig
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II-V
Grundstückstiefe	= 40 m

### **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 des zu bewertenden Grundstücks handelt es sich um Sondernutzungsgebiete. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die Nachbarzonen ist nicht gerechtfertigt.

Es wird deshalb von dem Ausgangswert von **210,00 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen.



### Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 1.1.2021 abgeleitet.

Es wird nachfolgend von baureifem Land ausgegangen, was jedoch erst nach einer Wartezeit von geschätzten 5 Jahren erreicht werden kann (siehe Ausführungen ab Seite 18).

In den letzten Jahren konnte eine durchschnittliche Steigerung von rd. 5%/Jahr festgestellt werden. Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss Essen, Index Wohnbaulandpreise:



Abbildung 4.2: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

Eine Preissteigerung von 5 %/Jahr bedeutet einen fiktiven Bodenrichtwert in 5 Jahren in Höhe von:  $210 \text{ €/m}^2 * 1,05^5 = 268,02 \text{ €/m}^2$  **rd. 270,00 €/m<sup>2</sup>**

Es ist sodann von dem fiktiven Bodenrichtwert für Wohnbauland, geschätzt mit **270 €/m<sup>2</sup>** in der zu bewertenden Lage, auszugehen mit entsprechenden Abzügen aufgrund des jetzigen Zustandes und Entwicklungsstufe (ungeordnetes Rohbauland). Es handelt sich um eine deduktive Bewertungsmethodik.

### Berücksichtigung ggf. noch anfallender Beiträge und Abgaben

Über die zu erwartenden Erschließungskosten und damit Erschließungsbeiträge kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden; ebenso wenig über zu erwartende Kanalanschlussbeiträge oder andere Abgaben oder Beiträge (z.B. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Naturschutz etc.).

Es ist auch noch unklar, ob und in welchem Ausmaß öffentliche Straßen bzw. Wege und Flächen das Plangebiet durchziehen werden.

In der Fachliteratur werden Erschließungsbeiträge in Höhe zwischen 15 und 50 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, für Kanalanschlussbeiträge zwischen rd. 5 und 20 €/m<sup>2</sup> angegeben, insgesamt zwischen 20 und 70 €/m<sup>2</sup>.

Für den Ausbau werden rd. 10 und 40 €/m<sup>2</sup> angegeben, für Naturschutzabgaben rd. 2 und 7 €/m<sup>2</sup>. Zu erwähnen sind noch Anschlusskosten für Wasser, Strom und Gas, die zusammen zwischen rd. 10 und 20 €/m<sup>2</sup> liegen.

Insgesamt ist mit Kosten in Höhe von rd. 42 und 137 €/m<sup>2</sup> zu rechnen. Die fiktiven Erschließungskosten werden mit **70 €/m<sup>2</sup>** geschätzt.

$$270 \text{ €/m}^2 - 70 \text{ €/m}^2 = \mathbf{200 \text{ €/m}^2}$$

Siehe auch Durchschnittswerte, Stand 2003, Auszug aus Dr. Sprengnetter "Immobilienbewertung":

Baulandwert (€/m <sup>2</sup> )	Höhe der grundstücksbezogenen Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen bei Bereitstellung der Erschließungsflächen	
	im Umlegungsverfahren (€/m <sup>2</sup> )	durch Erwerb (€/m <sup>2</sup> )
10	10 – 20	12 – 22
50	20 – 30	25 – 35
100	25 – 35	30 – 45
500	30 – 50	45 – 70

Tab. 4-1: Erfahrungswerte für grundstücksbezogene Beiträge und Abgaben für die erstmalige Aufschließung von Wohngebieten für Straßenbau, Kanalbau, Wasserversorgung etc. (Stand 2003)<sup>2)</sup>

### Abzgl. Wertanteil für die Sicherung der Erschließung

Dieser Abzug ist gemäß Dr. Sprengnetter "Immobilienbewertung" bei Grundstücken anzubringen, für die die Erschließung i.S.d. §§ 30, 33,34 und 35 BauGB (noch) nicht gesichert ist und der mit 10 % angegeben wird.

$$0,9 * 200 \text{ €/m}^2 = 180, \mathbf{180,00 \text{ €/m}^2}$$

### Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Qualität als baureifes Land:

Auch nach Abschluss der Bodenordnung sind bauliche Vorhaben bis zur Sicherung der Erschließung noch nicht zulässig. Es entstehen – trotz i.d.R. steigender Bodenwerte – Zinsverluste für das in den Grunderwerb investierte Kapital. Der Wert des geordneten Rohbaulandes ist deshalb über die geschätzte Wartezeit (hier 5 Jahre und einem Abzinsungszinssatz 2,0 %) bis zur Sicherung der Erschließung abzuzinsen.

$$180,00 \text{ € / m}^2 * 1 / 1,02^5 = \mathbf{rd. 163 \text{ €/m}^2}$$

**Abzgl. Wertanteil für die Bodenordnung:**

Eine differenzierte Ermittlung ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung einschließlich Flächenbilanz und Kostenschätzung bereits vorliegt, was hier nicht der Fall ist. In Dr. Sprengnetter "Immobilienbewertung" wird angegeben, dass der abzuziehende Wertanteil für die Bodenordnung zwischen 25 und 40 % liegt. Es wird von einem mittleren Satz, Abzug von 33 % ausgegangen, der auch den Überlegungen von W. Reinhardt entspricht.

Bodenwert des ungeordneten Rohbaulandes (unmittelbar vor Abschluss des Umlenungsverfahrens):

$$0,67 * 163 \text{ €/m}^2 = 109,21 \qquad \qquad \qquad \mathbf{109 \text{ €/m}^2}$$

In der Wertermittlungsliteratur werden pauschale Werte für ungeordnetes Rohbauland zwischen 45-65 % des beitragspflichtigen baureifen Landes angegeben.

Als beitragspflichtiger Wert wurden rd. 200 €/m<sup>2</sup> ermittelt (sh. Seite 63). Es würde sich dadurch eine Spanne zwischen: 0,45 \* 200 = 90 €/m<sup>2</sup> und 0,65 \* 200 = 130 €/m<sup>2</sup> ergeben. Damit ist der relative Bodenwert in Höhe von 109 €/m<sup>2</sup> plausibel.

Unter Bezug auf den fiktiven Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2021 wie folgt geschätzt:

**Bodenwert, ungeordnetes Rohbauland:**

$$2.332 \text{ m}^2 * 109,00 \text{ €/m}^2 = \qquad \qquad \qquad 254.188,00 \text{ €}$$

**rd. 254.000,00 €**

abzüglich fiktive auf 5 Jahre abgezinste Abrisskosten:

$$170.000 \text{ €} / 1,02^5 = 153.974,24, \text{ rd.} \qquad \qquad \qquad \text{- rd. } \underline{154.000,00 \text{ €}}$$

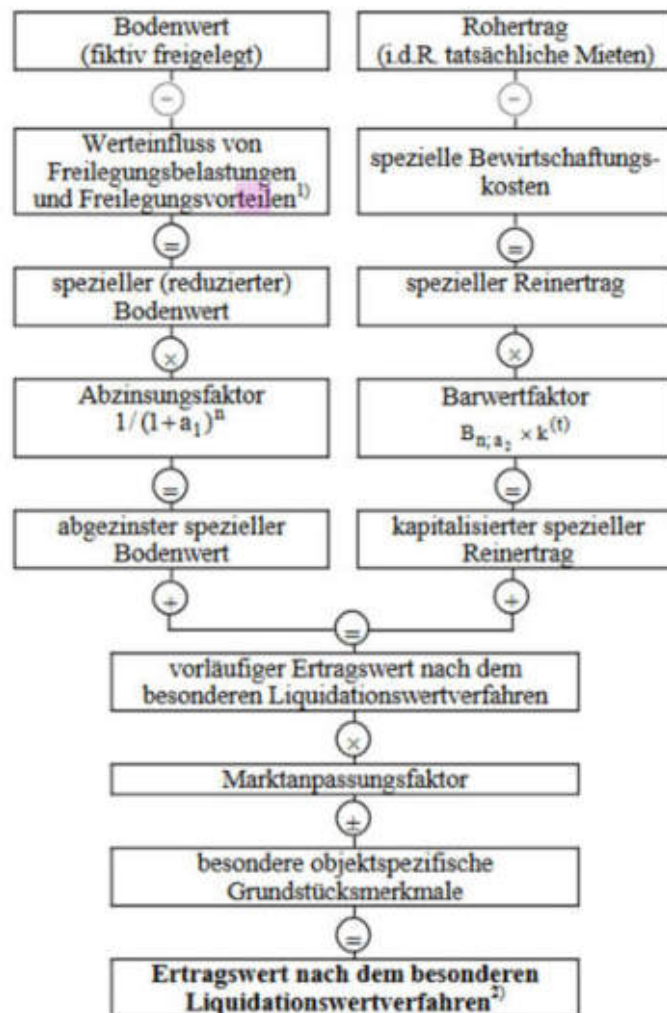
100.000,00 €

**Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 100.000,00 €**

### 3.3. Besonderes Liquidationsverfahren

Siehe auch Ausführungen auf Seite 48. Modell zur Ermittlung des besonderen Liquidationswerts, sh. Auszug aus: „Sprengnetter Immobilienbewertung“:



Des Weiteren sind bei Anwendung des besonderen Liquidationswertverfahrens die **Bewirtschaftungskosten** in aller Regel niedriger anzusetzen als bei noch rentierlich nutzbaren baulichen Anlagen. Dies insbesondere deshalb, weil in diesen Fällen lediglich die über die Zeitdauer bis zur Freilegung unvermeidlichen Instandhaltungsaufwendungen unterstellt werden.

Die **Marktanpassung** im besonderen Liquidationswertverfahren erfolgt i.d.R. über den Ansatz marktkonformer Zinssätze für die Abzinsung bzw. die Kapitalisierung (vgl. oben). Der Marktanpassungsfaktor ist demnach i.d.R.  $\sim 1,0$ . Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass selbst bei der Verwendung marktkonformer Zinssätze das besondere Liquidationswertverfahren zu einem Ergebnis führt, was den Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke auf dem Grundstücksmarkt aus sachverständiger Sichtweise nicht direkt entspricht. In diesen Fällen wäre dann sachverständig eine zusätzliche Marktanpassung durchzuführen.

### 3.3.1 Besonderer Liquidationswert

Die Gebäude sind unvermietet und leer stehend. Nur im Garagengebäude sind 4 Einstellplätze zu ca. 35,00 € je Einstellplatz vermietet. Einige Gebäude sind einsturzgefährdet, siehe Ausführungen auf Seite 50/51.

Bis zur Durchsetzung des neuen Bebauungsplan (geschätzt mit einer Wartezeit von 5 Jahren), können folgende Gebäude mit einem relativ geringen Aufwand noch in einen vermietbaren Zustand gebracht werden:

1. Wohn- und Geschäftshaus mit ehemaliger Gaststätte im EG, 2 Wohnungen im OG und einer Wohnung im DG. Die Nutzflächen betragen ca. 227 m<sup>2</sup> im EG, ca. 139 m<sup>2</sup> im OG und 117 m<sup>2</sup> im DG. Außerdem der sich anschließende Anbau der Kegelbahn, vorderer Teil mit einer Nutzfläche von ca. 37 m<sup>2</sup>.
2. Garagengebäude. Hier wird von einer Vermietbarkeit von 4 Garagen ausgegangen.
3. Wertstattgebäude, Hauptbereich mit einer Nutzfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>. Die Anbauten an das Werkstattgebäude sind aufgrund der desolaten Zustände nicht unter einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise instandsetzungsfähig.

Anzumerken ist, dass für das Werkstattgebäude und auch das Garagengebäude in der vor Ort vorgefundenen Ausführung keine Genehmigung in den Bauakten gefunden wurde. Es ist sodann von einem ggf. nicht genehmigten Zustand auszugehen.

Da sowohl der alte als auch der neue Bebauungsplan andere Grundstücksnutzungen vorsieht, gilt für nicht genehmigte Gebäude kein Bestandsschutz. Das gleiche gilt für stark baufällige Gebäude sowie für Gebäude, die lange leer stehen.

Das Wohn- und Geschäftshaus steht schon einige Jahre leer.

Ein Erwerber muss damit rechnen, dass der Bestandsschutz für sämtliche Gebäude erlischt. Damit könnte eine Abrissverfügung seitens der Stadt Essen durchgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall wird von einer Freilegung (Abriss aller Gebäude) des Grundstücks in 5 Jahren ausgegangen.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die Gebäude bis dahin noch bestehen bleiben dürfen. Gesichert ist dies jedoch nicht und es verbleibt ein dementsprechendes Risiko.

Im besonderen Liquidationswertverfahren wird der Bodenwert um den Werteinfluss der Grundstücksfreilegung gemindert. Diesem geminderten Bodenwert werden die noch über die Restnutzungszeit erzielbaren kapitalisierte Erträge hinzugerechnet. Im Anschluss sind die für eine Vermietbarkeit notwendigen Instandsetzungskosten (diesbezügliche Wertminderung, nicht tatsächliche Kosten!) abzuziehen.

Der Werteeinfluss für die oberflächliche Instandsetzung wurde mit **100.000 €** ermittelt, siehe Seite 46.

### **Ermittlung der noch erzielbaren Erträge nach einer oberflächlichen Instandsetzung des Wohn- und Geschäftshauses.**

#### **Wohnungen**

Für den Wertermittlungsstichtag wird auf den Mietspiegel vom 01.08.2020 Bezug genommen.

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 bis 1918): 6,58 €/m<sup>2</sup>

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Stufe 1): \* 0,94

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3 und Einfluss der Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten gem. Tabelle 4 mit Punkt 9.:

**Mietwert** gem. Mietspiegel:

Wohnung OG:  $6,58 \text{ €} * 0,94 * 1,04 * 0,90 = 5,80 \text{ €/m}^2$  **rd. 5,80 €/m<sup>2</sup>**

Wohnung DG:  $6,58 \text{ €} * 0,94 * 1,04 * 0,86 = 5,53 \text{ €/m}^2$  **rd. 5,50 €/m<sup>2</sup>**

Preisspiegel des RDM Essen, siehe Auszug:

Netto-Kaltnieten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche, vorausgesetzt, die Ausstattung ist der heutigen Zeit angepasst*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	→ 5,70	↗ 8,00	↗ 11,50

**Ehemalige Gaststätte im EG**

Eine Folgenutzung für die Räumlichkeiten als Schankwirtschaft kann aufgrund der Wirtschaftslage, der Lage sowie Nachfragesituation als unwahrscheinlich angesehen werden. Im aktuellen Bauzustand ist die Folgenutzung variabler, da unabhängig von der weiteren Nutzung größere Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden müssen. Im vorliegenden Fall ist eher von einer Nutzung als Büro, Versammlungsstätte oder Ladenlokal auszugehen. Die Genehmigungsfähigkeit für eine Nutzungsänderung ist jedoch stark in Frage zu stellen aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben in den Bebauungsplänen.

Ggf. kann eine befristete Ausnahmegenehmigung erreicht werden, ggf. auch als Wohnung, da im Ursprungszustand Teile des Erdgeschosses bereits als Wohnung genutzt wurden. Die Mieten in der zu bewertenden Lage liegen für die Nachfolgenutzungen wie auch Fortsetzung einer Gaststättennutzung in einer ähnlichen ortsüblichen Höhe. Unabhängig von der Nachfolgenutzung wird der Mietzins in Höhe der Wohnung im OG mit **ca. 5,80 €/m<sup>2</sup>** geschätzt.

**Werkstatt und höherer Anbau Kegelbahn**

Diese Räumlichkeiten sind sehr einfach ausgestattet. Für die als **Lager- bzw. Werkstattflächen** nutzbaren Räume kann aufgrund der Ausstattung nur ein geringerer Mietzins erzielt werden. Der Mietzins wird mit **ca. 3,00 €/m<sup>2</sup>** für das Werkstattgebäude angesetzt und **3,50 €/m<sup>2</sup>** für den vorderen Teil der Kegelbahn, der mit dem Wohn- und Geschäftshaus verbundenen ist.

Für die Garagen werden 40 €/Einstellplatz als ortsüblich erzielbar geschätzt.

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat
Räumlichkeiten EG	227,00	5,80	1.316,60	15.799,20
Wohnungen OG	139,00	5,80	806,20	9.674,40
Wohnung DG	117,00	5,50	643,50	7.722,00
Anbau ehm. Kegelbahn	37,00	3,50	129,50	1.554,00
Werkstatt	57,00	3,00	171,00	2.052,00
Garage	4,00	40,00	160,00	1.920,00
Rohhertrag				38.721,60

**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**

**38.721,60 €**

Der fiktiv freigelegte Bodenwert wurde mit 254.000 € ermittelt (sh. unter Bodenwertermittlung). Die auf die Wartezeit von 5 Jahren abgezinsten Abrisskosten wurden mit 154.000 € ermittelt. Für das besondere Liquidationswertverfahren ist der Werteeinfluss der Abrisskosten auf den Bodenwert zu schätzen.

Für den Werteeinfluss auf den Bodenwert wird hier ähnlich wie bei den Instandsetzungskosten ein Faktor von 0,7 als angemessen geschätzt:

$$154.000 \text{ €} * 0,7 = 107.800, \text{ rd. } 108.000,00 \text{ €}$$

Spezieller reduzierter Bodenwert: 254.000 € - 108.000 €, rd. 146.000,00 €

Dieser spezielle reduzierte Bodenwert ist nicht mehr abzuzinsen, da dies bereits in der Bodenwertermittlung vorgenommen wurde, sh. Seite 63 (Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Qualität als baureifes Land)

**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 38.721,60 €**

Abzüglich (spezielle) Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:

299 €/Einheit + 39 €/Garage gem. GMB Essen - 1.352,00 €

Instandhaltungsaufwendungen (reduzierter Ansatz wegen geringer Standzeit)

8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche \* 483 m<sup>2</sup>

+ 4,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche \* 94 m<sup>2</sup> 69 €/Garage = - 4.516,00 €

Mietausfallwagnis

2 % des wohnbaulichen Rohertrages

4 % des gewerblichen Rohertrages = - 1.162,54 €

- 7.030,54 €

Jährlicher spezieller Reinertrag 31.691,06 €

Barwertfaktor (5 Jahre RND und 2,0 %) \* 4,713

Kapitalisierter spezieller Reinertrag 149.359,97 €

+ abgezinster spezieller reduzierter Bodenwert + 146.000,00 €

Vorläufiger besonderer Liquidationswert 295.359,97 €

Marktanpassungsfaktor: \* 1,0 294.359,97 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Wertminderung wegen notwendigster Instandsetzung

(siehe Ausführungen auf Seite 44-46) - rd. 100.000,00 €

195.359,97 €

**Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren rd. 195.000,00 €**



### 3.4 Ableitung der Verkehrswerte

Der Verkehrswert für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes bestimmt sich aus den in Abschnitt 3.1 dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Seite 56-58) beschriebenen Gründen nach dem besonderen Liquidationswert.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um eine **wirtschaftliche Einheit**. Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §61 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten ist. Aus diesem Grund wurden **Einzelwerte** ermittelt, als jedoch reine fiktive Werte für das Zwangsversteigerungsverfahren.

#### 3.4.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstück 253 und 254

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem gemischt genutzten Gebäude, mehreren Nebengebäuden sowie Garagen bebaut. Das gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshaus ist teilunterkellert und besitzt im Erdgeschoss eine ehemalige Gaststätte mit einem Kegelbahnanbau. Die Räumlichkeiten der ehemaligen Gaststätte haben eine Nutzfläche von ca. 227 m<sup>2</sup>, der Kegelbahnvorraum von ca. 37 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss befinden sich Wohnräume von insgesamt 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wie auch im ausgebauten Dachgeschoss von insgesamt 117 m<sup>2</sup>. Die sich anschließenden Anbauten sind baufällig, eine Instandsetzung wäre unwirtschaftlich.

Ein Werkstattgebäude, für welches keine Genehmigung in der Bauakte gefunden wurde, hat eine Nutzfläche von 57 m<sup>2</sup> und liegt im nördlichen Grundstücksbereich. Daran schließen sich mehrere Anbauten und Schuppen an, die jedoch baufällig und abrisssreif sind.

Das Garagengebäude liegt an der Grundstücksgrenze zur Gelsenkirchener Straße und beinhaltet 6 Garagen, wovon jedoch nur noch 4 vermietbar sind. An das Garagengebäude schließen sich kleine Anbauten an, die jedoch baufällig und abrisssreif sind.

Es waren Instandsetzungskosten und Abrisskosten zu berücksichtigen.

Die Grundstücksgröße von Flurstück 253 und 254 beträgt insgesamt:

$$2.302 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2 = 2.332 \text{ m}^2.$$

Vorliegend lag der spezielle Fall vor, dass es einen noch rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, der für das zu bewertende Grundstück Verkehrsfläche und Grünfläche ausweist, was zu einem sehr reduzierten geringen Bodenwert führt. Jedoch wurde schon ein neuer Bebauungsplan öffentlich bekannt gegeben, der die Flächen (nach einer umfangreichen Bodenordnung) als Wohnfläche anvisiert. Rechtlich handelt es sich deshalb um so genanntes werdendes Bauland. Der diesbezügliche Bodenwert wurde mit 254.000 € ermittelt.

Auch wenn zumindest das Wohn- und Geschäftshaus Bestandsschutz genießt, da es vor der Festsetzung beider Bebauungspläne errichtet wurde, muss damit gerechnet werden, dass zur Umsetzung des neuen Bebauungsplans (geschätzt in ca. 5 Jahren) ein Kaufangebot seitens der Stadt Essen gemacht werden wird und bei erfolglosen Verhandlungen ggf. eine Enteignung stattfinden wird.

In dem Falle entschädigt die Stadt die Eigentümer zum Verkehrswert. Da schon vor Auslegung des neuen Bebauungsplans im noch rechtskräftigen Bebauungsplan von 1979 die Grundstücksflächen des zu bewertenden Grundstücks als Verkehrs- und Grünflächen festgelegt wurden, sind baufällige und/oder seit Jahren leer stehende Gebäude nicht zu entschädigen. Selbst wenn diese genehmigt worden sind, können sie ihren Bestandsschutz nach jahrelangem Leerstand verlieren.

Hier verbleibt ein Unsicherheitsfaktor.

Der Verkehrswert leitet sich im konkreten Falle durch das so genannte besondere Liquidationswertverfahren ab.

Im besonderen Liquidationswertverfahren wird der Bodenwert um den Werteinfluss der Grundstücksfreilegung gemindert. Diesem geminderten Bodenwert werden die noch über die Restnutzungszeit erzielbaren kapitalisierten Erträge hinzugerechnet. Im Anschluss sind die für eine Vermietbarkeit notwendigen Instandsetzungskosten (diesbezügliche Wertminderung, nicht tatsächliche Kosten!) abzuziehen.

Der besondere Liquidationswert wurde mit **rd. 195.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Nebengebäuden und Garagen bebaute Grundstück in **45327 Essen, Gelsenkirchener Str. 308**, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstücke 253, 254, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2021 mit gerundet

**195.000,00 €**

in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro geschätzt.

### **3.4.2 Verkehrswert Flurstück 254**

Zu bewerten war das 30 m<sup>2</sup> kleine mit einer Einfriedung bebaute Grundstück. Es handelt sich um einen Teil der bebauten Grundstücksfläche Gelsenkirchener Straße 308. Die kleine Fläche stellt für den Eigentümer keinen wirtschaftlichen Wert dar.

Vielmehr fallen für die Säuberung und Instandhaltung der Anlagen Kosten an, bzw. wären Abrisskosten zu berücksichtigen, was eine zusätzliche Belastung darstellt. Es gibt keine Marktgängigkeit für dieses Flurstück für „jedermann“, so dass hierdurch keine werterhöhende Wirkung gegeben ist.

Die Fläche hat aufgrund dessen nur einen symbolischen Wert.

Der Verkehrswert für das mit einer Einfriedung bebaute Grundstück in 45327 Essen, Gelsenkirchener Str. 308, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 254, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2021 mit

**Symbolischer Wert 1,00 Euro**

In Worten: Ein Euro geschätzt.

### 3.5.3 Verkehrswert Flurstück 253

Zu bewerten ist das unter Punkt 3.5.1 beschriebene Grundstück ohne das kleine Flurstück 254 in der südöstlichen Grundstücksgrenze. Es gelten analoge Überlegungen und Berechnung wie bei der gemeinsamen Bewertung. Allerdings müsste ohne das kleine Flurstück 254 noch eine Einfriedung erstellt werden und die vorhandene Einfriedung angepasst werden. Deshalb werden in diesem Falle 5.000 € als diesbezügliche geschätzte Wertminderung in Ansatz gebracht,  $195.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = 190.000 \text{ €}$ .

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Nebengebäuden und Garagen bebaute Grundstück in **45327 Essen, Gelsenkirchener Str. 308**, Gemarkung Katernberg, Flur 17, Flurstück 253, Grundbuch von Katernberg Blatt 761 wird zum Wertermittlungstichtag 16.08.2021 mit gerundet

**190.000,00 €**

in Worten: einhundertneunzigtausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 14.10.2021

---

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.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der bisher aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Marktdaten. Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch temporäre Betriebsschließungen und/oder andere Maßnahmen, als Folge präventiver Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie, sind mangels Erfahrungswerten nicht eingepreist. Auf diesbezügliche Risiken der Wertentwicklung wird ausdrücklich hingewiesen!

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 den Planvarianten des neuen Bebauungsplans

## 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**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 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).

**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 vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 31.01.2019 (BGBl. I S. 54).

**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).

**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).

**WMR**: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie vom 18.07.2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

**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).

**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).

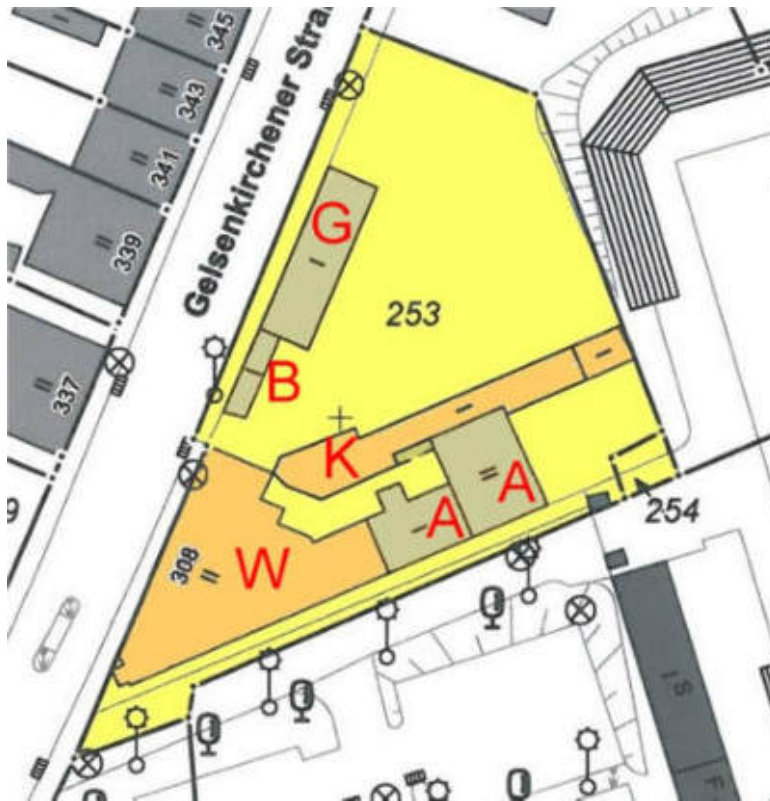
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

**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

**Lageplan** (aus der Flurkarte)

**W** = Wohn- und Geschäftshaus

**K** = Kegelbahn

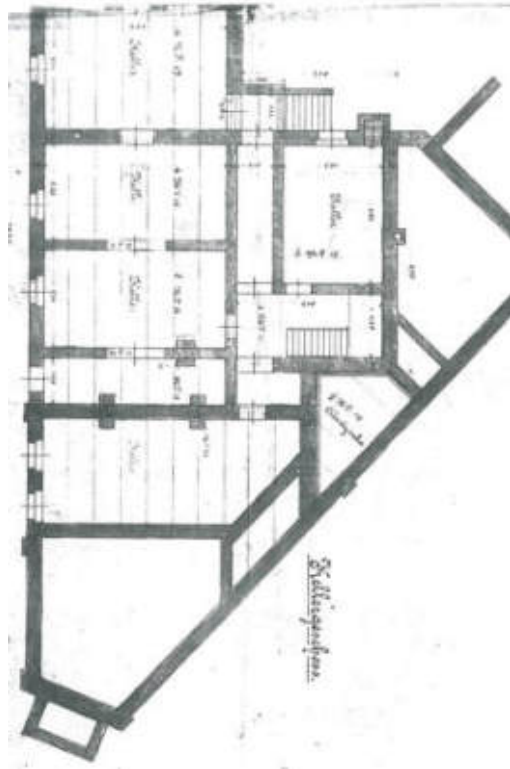
**A** = Traufständiger und giebelständiger Anbau

**G** = Garagen (keine Planunterlagen vorhanden)

**B** = Baracken bzw. ehemalige Kassenhäuschen (keine Planunterlagen vorhanden)

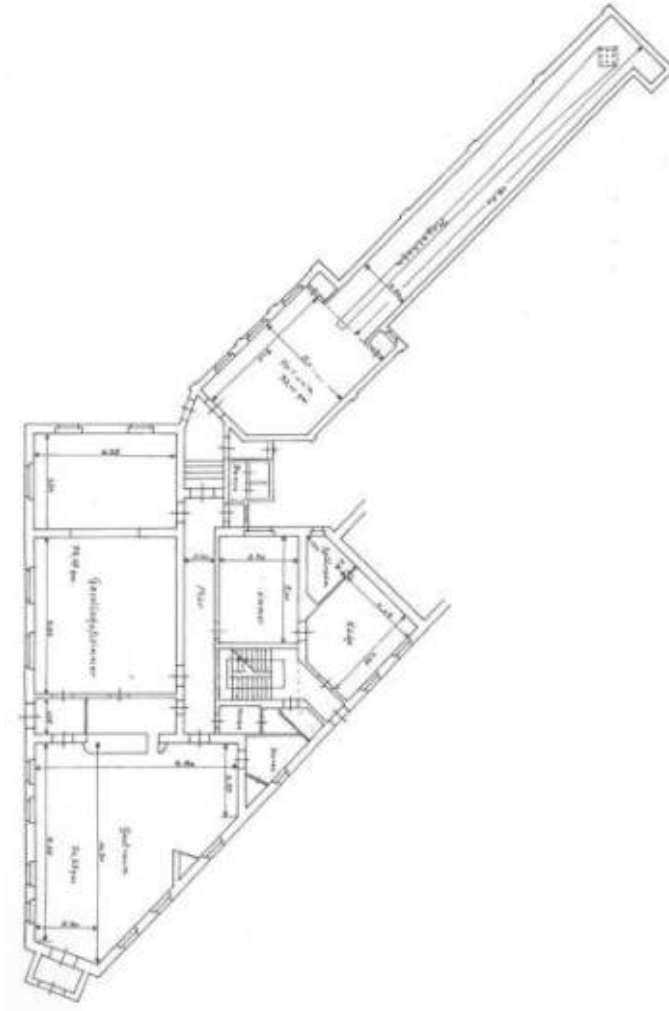
Anmerkung: die Werkstatt mit Anbauten im nordöstlichen Grundstücksbereich ist auf der Flurkarte nicht verzeichnet.

## Anlage 3

**Wohn- und Geschäftshaus (W)**

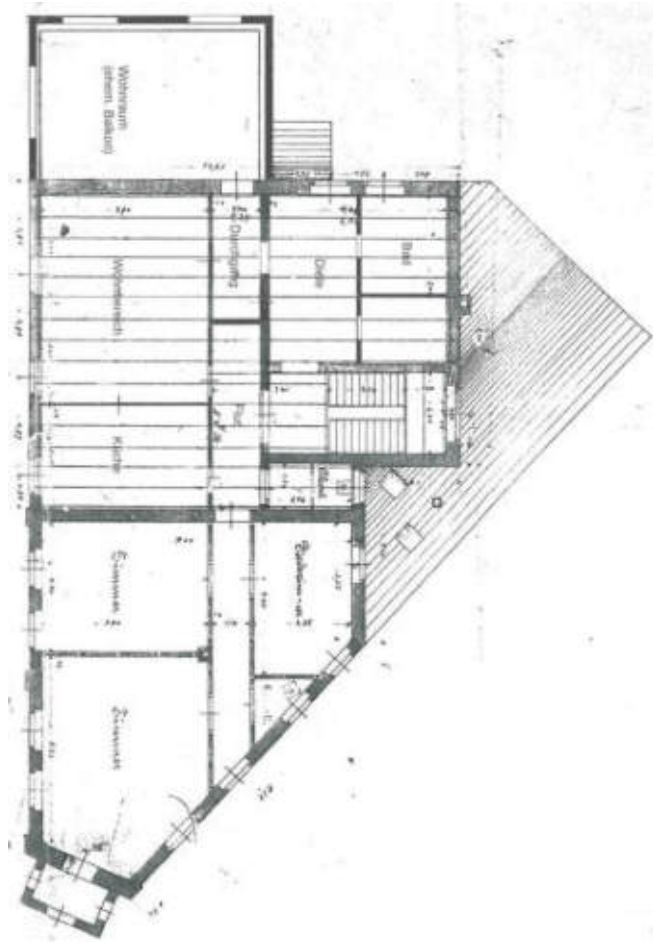
Grundriss Kellergeschoss

## Anlage 4

**Wohn- und Geschäftshaus mit Kegelbahn (W, K)**

Grundriss Erdgeschoss

## Anlage 5

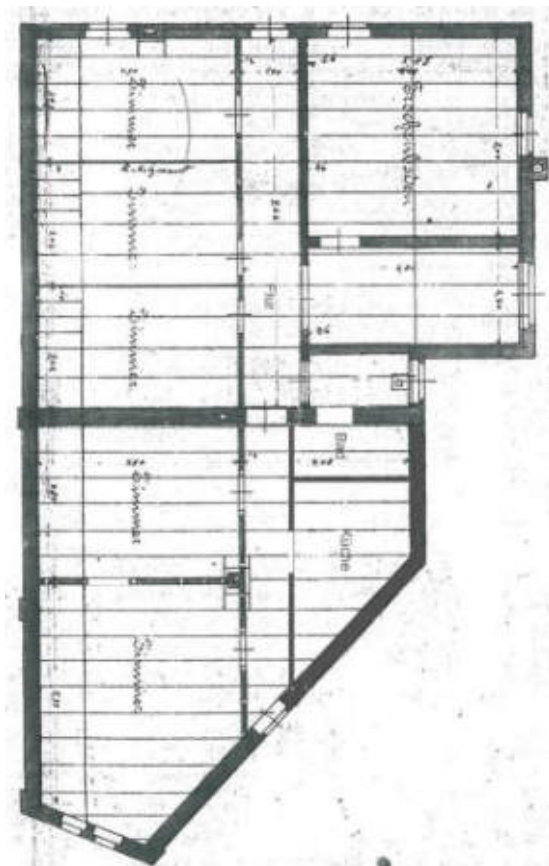
**Wohn- und Geschäftshaus (W)**

## Grundriss Obergeschoss

*Anmerkung: Der Grundriss wurde teilweise den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst.*



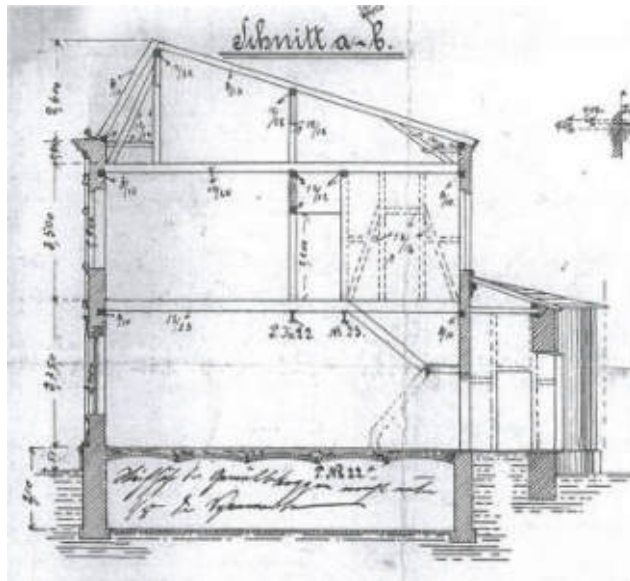
## Anlage 6

**Wohn- und Geschäftshaus (W)**

## Grundriss Dachgeschoss

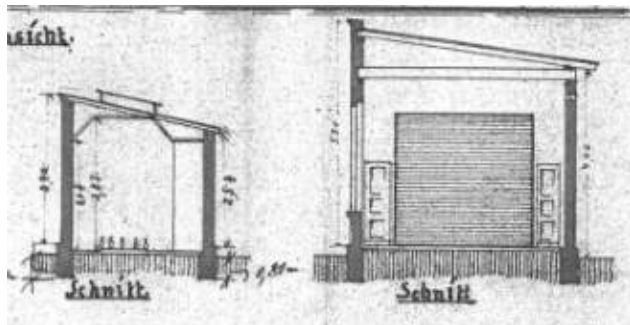
*Anmerkung: Der Grundriss wurde teilweise den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst.*

## Anlage 7

**Wohn- und Geschäftshaus (W)**

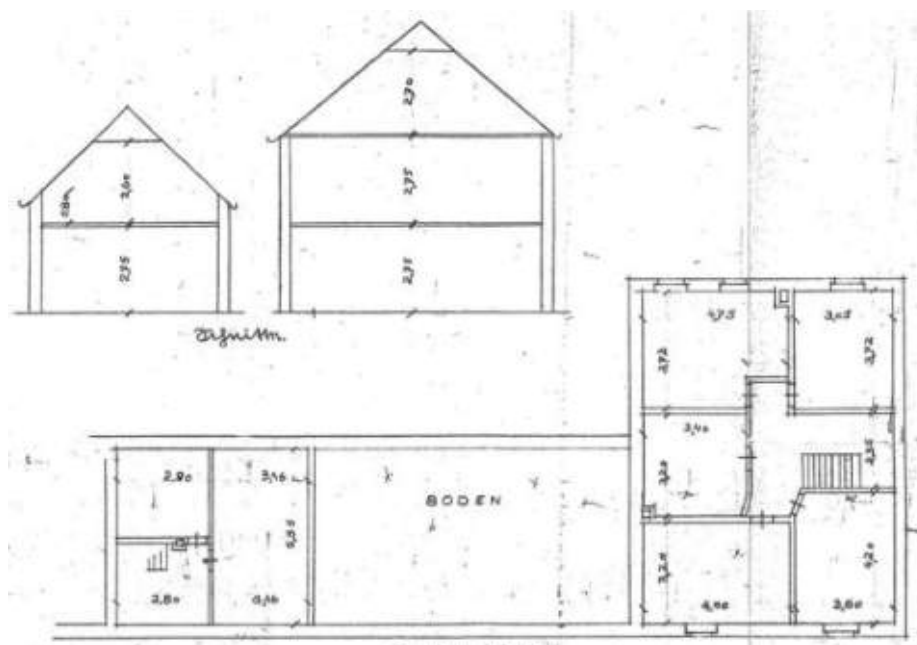
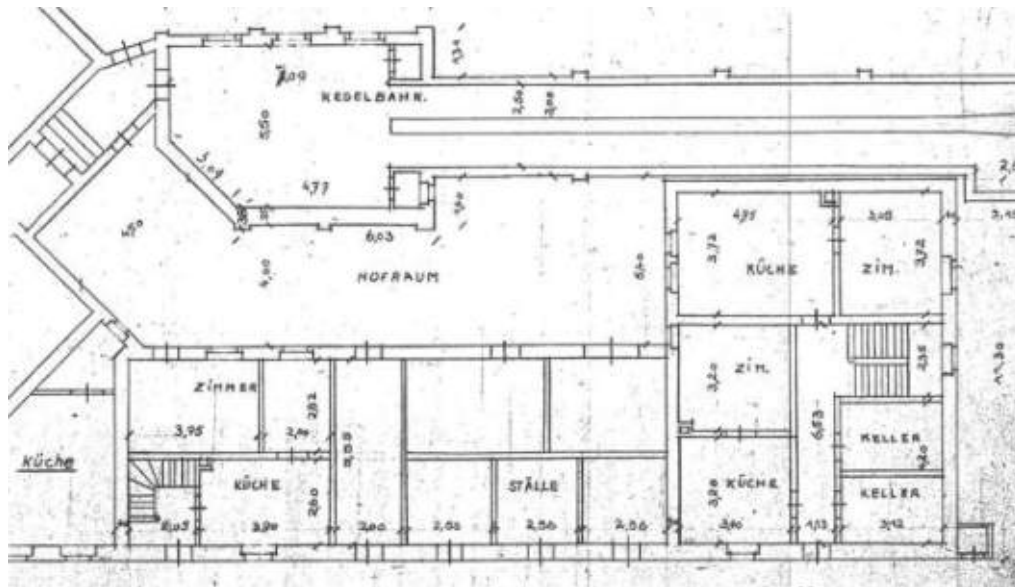
## Schnitt

Anmerkung: Das Dachgeschoss wurde vermutlich höher ausgeführt.

**Kegelbahn (K)**

## Schnitte

Anlage 8



**Traufständiger Anbau und giebelständiger Anbau (A)**

Grundrisse und Schnitte

Anlage 9

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

